



## Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße

AUFTRAGGEBER: Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG,  
Nürnberg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 12.09.2022

## 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.

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 und Standortrahmenbedingungen	4
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.1 Lebensmitteleinzelhandel allgemein	6
4. Vorhabenbeschreibung	8
II. Konzentrationsgebot	11
1. Makrostandort Ostelsheim	11
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	13
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	14
3.1 Versorgungsstrukturen in Ostelsheim	14
3.2 Versorgungsstrukturen im Umland	17
4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	20
III. Integrationsgebot	21
1. Mikrostandort „Stuttgarter Straße“	21
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	24
3. Bewertung des Integrationsgebotes	24
IV. Kongruenzgebot	26
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	26
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
3. Umsatzprognose	28
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	29
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	30
V. Beeinträchtungsverbot	31
1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	31
1.1 Umsatzumlenkungen durch den geplanten Norma-Markt	31
2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	34
2.1 Bewertung des Beeinträchtungsverbot	34
VI. Agglomerationsregelung	36
VII. Zusammenfassung	38

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im November 2021 erteilte die Norma-Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Nürnberg, der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Ansiedlung des Norma-Lebensmitteldiscounters am Standort Stuttgarter Straße in Ostelsheim. Die Planungen sehen den Neubau eines Norma-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckereiverkaufsfläche von ca. 36 m<sup>2,1</sup> am Ortsausgang Richtung Dätzingen vor.

Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit<sup>2</sup>. 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 zentrale Versorgungsbereiche in Ostelsheim und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. 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 und Bewertung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen 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 Nordschwarzwald 2015
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot
  - Agglomerationsgebot.

<sup>1</sup> Fläche inkl. Gastronomiebereich

<sup>2</sup> Zur Realisierung des Vorhabens sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 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<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

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

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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.

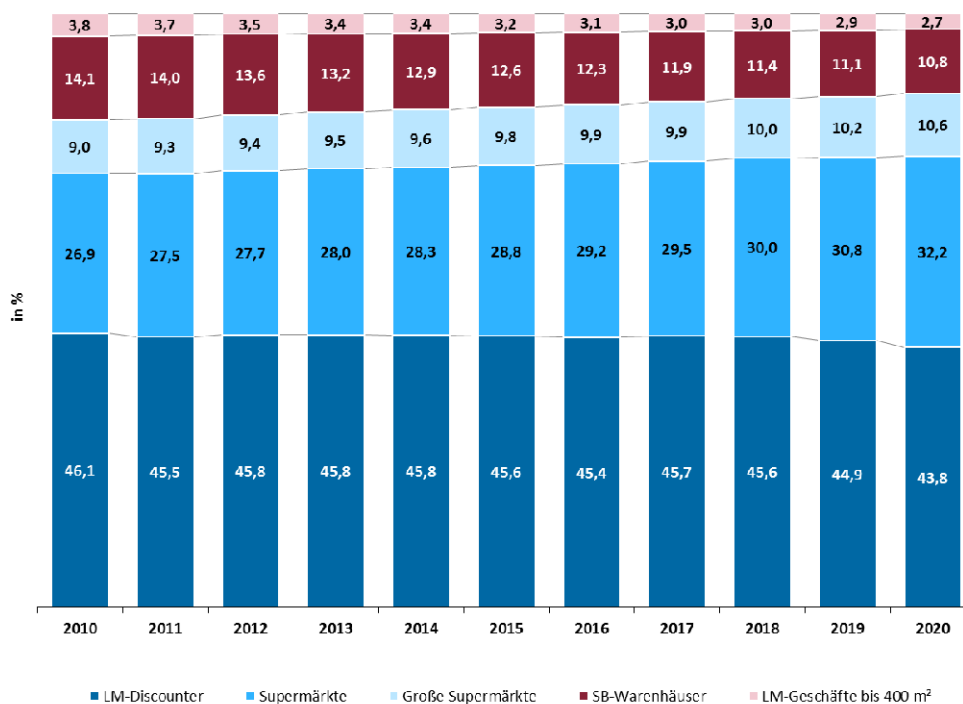
### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Lebensmitteleinzelhandel allgemein

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).

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



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

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:<sup>5</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>6</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.*

#### **Lebensmitteldiscounter**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.100 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>7</sup> führt.*

#### **Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.*

<sup>5</sup> Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

<sup>6</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>7</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

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 <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m <sup>2</sup> 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
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

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

#### 4. Vorhabenbeschreibung

Die Firma Norma plant am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Ostelsheim einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zu errichten. Hinzu kommt ein separates Bäckerei-Bistro mit einer Verkaufsfläche von ca. 36 m<sup>2,8</sup>.

Der Projektstandort befindet sich am östlichen Ortseingang von Ostelsheim am Standort „Benzenäcker“ und grenzt direkt an den bestehenden Getränkemarkt an. Zur Realisierung des Vorhabens soll für das Projektareal ein Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ aufgestellt werden. Der bestehende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Althengstett weist das Planareal als gewerbliche Baufläche aus. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher auch der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden. Die nördlich an den Projektstandort angrenzende Fläche soll zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden (vgl. Karte 1).

Der Norma-Markt soll vor allem der Grundversorgung der Bevölkerung in Ostelsheim dienen, da gegenwärtig hier kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Aktuell ist damit ein nahezu vollständiger Kaufkraftabfluss im Grundversorgungssegment aus der Gemeinde zu konstatieren.

Die Realisierung von wohnortnahen Versorgungsstrukturen dient daher der Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Ostelsheim. Das Vorhaben leistet aber auch einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsreduzierung bzw. zum Abbau verkehrsinduzierter CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Das Unternehmen NORMA betreibt in Deutschland rd. 1.300 Filialen und ist nahezu flächendeckend im Bundesgebiet vertreten, wobei ein Schwerpunkt in Süddeutschland liegt. Das spezielle Vertriebskonzept des Unternehmens ist wie folgt zu skizzieren:

<sup>8</sup> zzgl.Nebenflächen.



- /// Lebensmitteldiscounter mit begrenztem Sortimentsspektrum mit deutlichem Schwerpunkt auf dem Lebensmittelbereich, konzentriert auf umschlagsstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreispolitik,
- /// wöchentlich wechselnde Nonfood-Artikel (ca. 10 % der Gesamtartikelzahl), Verkaufsflächenanteil deutlich unter 10 %.
- /// hoher Anteil an Eigenmarken, aber auch Markenprodukten,
- /// durchschnittlicher Norma-Umsatz je Filiale ca. 2,6 Mio. €, durchschnittliche Filialgröße ca. 729 m<sup>2</sup> VK, durchschnittliche Flächenleistung 3.530 € / m<sup>2</sup> VK.<sup>9</sup>

Der geplante Norma-Markt ist als Lebensmitteldiscounter einzuordnen, der sowohl hinsichtlich des Sortiments als auch des Umsatzes einen eindeutigen Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel) hat. Der Flächenanteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente (u. a. wöchentlich wechselnde Nonfood-Aktionswaren) beträgt deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Norma-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Auch bei dem geplanten Markt in Ostelsheim handelt es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale.

Norma-Märkte sind sog. Harddiscounter mit ca. 1.750 Artikeln und einem hohen Anteil von Eigenmarken. Inzwischen bieten Discounter aber auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren), Zeitschriften und Mehrweggetränke an.

Wegen ihrer im Branchenvergleich geringen Artikelzahl erzielen die Norma-Märkte i. d. R. eine geringere Umsatzleistung als etwa Märkte der Branchenführer Aldi und Lidl. Dies zeigt sich bei Norma in einer deutlich niedrigeren Flächenleistung (durchschnittlich ca. 3.530 € je m<sup>2</sup> VK) als bei den Konkurrenten (von ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bei Netto und bis zu 10.410 € / m<sup>2</sup> VK bei Aldi Süd)<sup>10</sup>.

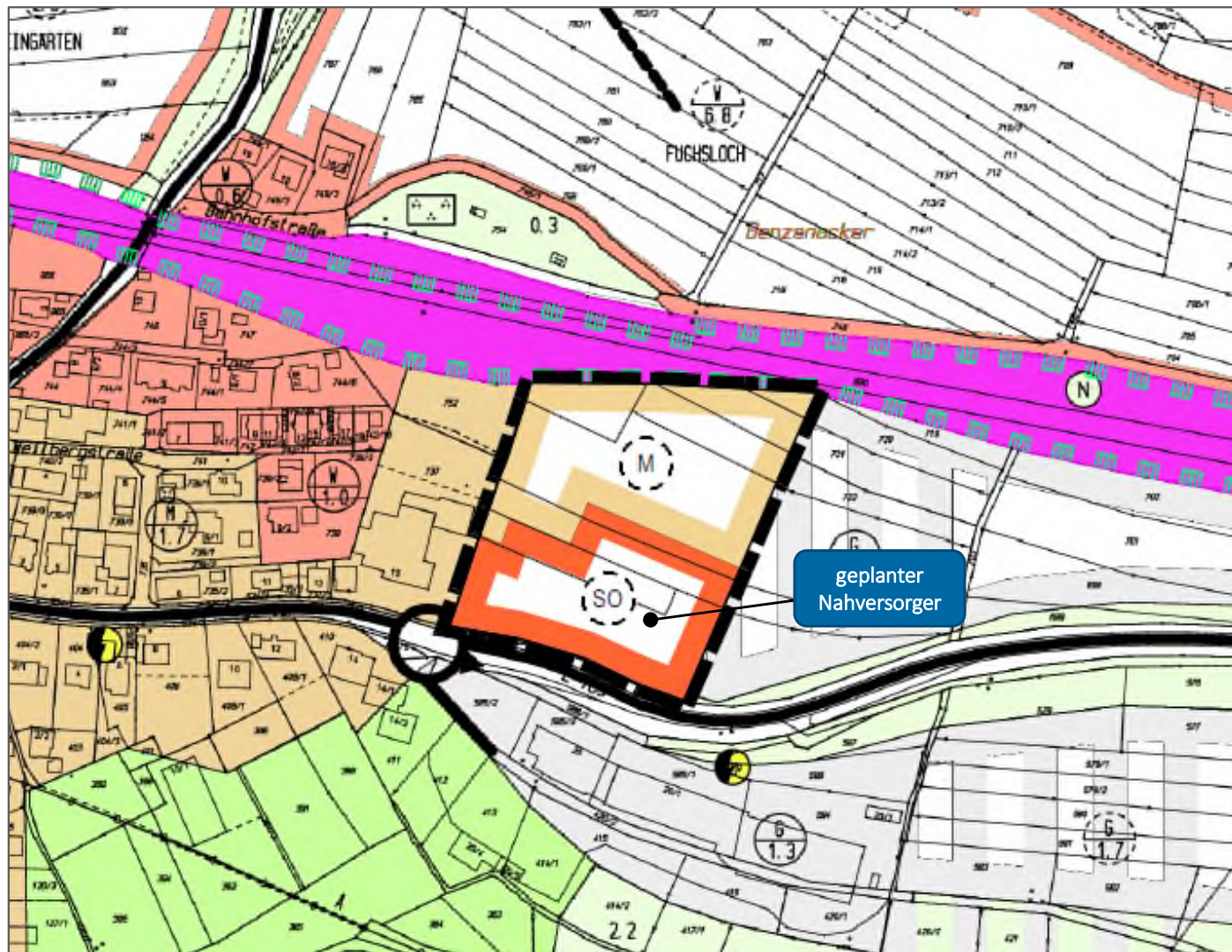
Wie alle Discounter in Deutschland strebt auch Norma für seine Märkte großzügigere Flächen von deutlich über 800 m<sup>2</sup> VK an. Der neuste Typ bei Norma umfasst standardmäßig 1.100 m<sup>2</sup> VK. Damit können die einzelnen Märkte ökonomischer bewirtschaftet werden (durch verbesserte Bestückungsmöglichkeit mit Hubwagen und Paletten), sodass sich die Arbeitsabläufe für das Personal vereinfachen und die Lieferintervalle verkürzen.

Mit diesem Format erfolgt zugleich eine Anpassung an die Kundenwünsche bezüglich modernen Ladenbaus (niedrigere Regalhöhen, großzügige Verkehrsflächen im Markt, alten- und behindertengerechte Gangbreiten, bessere Orientierung im Markt, wertigere Einrichtung, größere Eingangsbereiche und Kassenzonen). Das Sortiment bei Norma wurde bereits in der Vergangenheit sukzessive mit Blick auf die geforderten Themen Bio, Frische und Regionalität ausgebaut. Auch die aktuelle Diskussion um Abstandsregelungen zur Sicherheit von Kunden und Beschäftigten zeigt deutlich die gestiegenen Flächenanforderungen.

<sup>9</sup> Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

<sup>10</sup> Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

### Karte 1: Geplantes Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in Ostelsheim



Legende

Quelle: Netzwerk für Planung und Kommunikation,  
Bürogemeinschaft Sippel Buff,  
GMA-Bearbeitung 2022

## II. Konzentrationsgebot

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

### 1. Makrostandort Ostelsheim

Die Gemeinde Ostelsheim liegt im äußersten Osten des Landkreises Calw im Hecken- und Schlehengäu. Derzeit leben in der Gemeinde ca. **2.513 Menschen**.<sup>11</sup> Im Regionalplan Nordschwarzwald ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 2). Dennoch hat sie die Aufgabe, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung sicherzustellen. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Althengstett (Kleinzentrum, ca. 5 km), Weil der Stadt (Untertzentrum, ca. 4 km), Calw (Mittelzentrum, ca. 10 km) und Sindelfingen / Böblingen (kooperierendes Mittelzentrum, ca. 14 bzw. 15 km). Die Gemeinde Ostelsheim ist dem Nahbereich von Althengstett zugeordnet.

**Siedlungsstrukturell** wird die Gemeinde durch einen kompakten Siedlungskörper und eine insgesamt dörfliche Struktur geprägt. Ein größeres Gewerbegebiet existiert nicht. Die ortsansässigen Gewerbebetriebe befinden sich z. T. deutlich abgesetzt zum Siedlungskörper am östlichen und südlichen Rand des Gemeindegebietes.

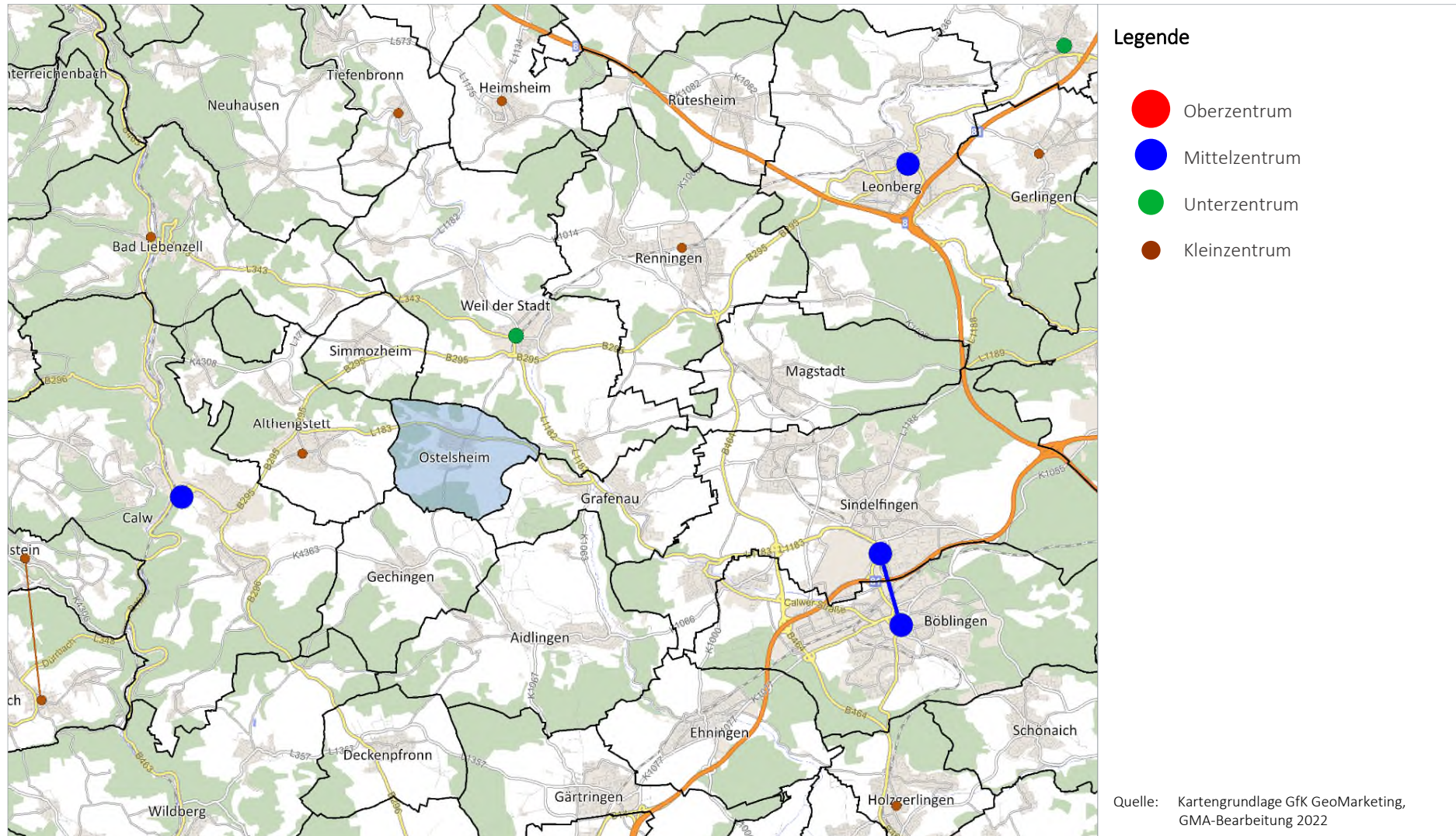
Im Hinblick auf die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist festzustellen, dass Ostelsheim zwischen der B 295 (Leonberg – Weil der Stadt – Calw) im Norden und Nordwesten sowie der B 464 (Renningen – Böblingen) im Osten liegt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle befindet sich in Böblingen-Hulb in einer Distanz von ca. 14 km. Ostelsheim selbst wird im Wesentlichen durch die in Ost-West-Richtung verlaufende L 183 erschlossen. Buslinien der Regionalbus Stuttgart GmbH sowie eines privaten Busunternehmens sichern die Erreichbarkeit der Gemeinde mit dem ÖPNV. Im Jahr 2023 wird die Gemeinde durch die Hermann-Hesse-Bahn zwischen Calw und Weil der Stadt wieder an das Schienennetz angebunden.<sup>12</sup>

Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den vergangenen Jahren leicht positiv. So hat sich die Einwohnerzahl seit 2011 um ca. 81 Personen bzw. 3,3 % erhöht (vgl. Tabelle 2). Im regionalen Vergleich liegt Ostelsheim damit unter dem Durchschnitt des Landkreises Calw (+ 6,2 %). Dennoch hat sich die Einwohnerzahl positiver als in den ebenfalls im Landkreis Calw gelegenen Nachbarkommunen Althengstett, Simmozheim und Gechingen entwickelt. Nach Angaben der Gemeinde Ostelsheim ist in den kommenden Jahren von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl durch mehrere Neubauvorhaben bzw. geplante Wohnbauentwicklungen zu rechnen. So soll bis zum Jahr 2023 das Gebiet „Gärtnerei / Oberes Tal“ entwickelt werden, in dem zukünftig bis zu 140 Menschen leben könnten. Derzeit wird im Ortskern ein Wohnbauprojekt mit 18 Wohneinheiten realisiert (ca. 40 – 50 zusätzliche Einwohner). Das bereits bestehende Wohnbauprojekt Fuchsloch wird weiter aufgesiedelt, sodass auch hier mit zusätzlichen Einwohnern (ca. 70 – 90 Einwohner) zu rechnen ist.

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2021.

<sup>12</sup> Die Strecke von Calw bis Weil der Stadt wurde seit fast 35 Jahren nicht mehr befahren. Mit der Hermann-Hesse-Bahn soll die Strecke wieder reaktiviert werden.

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



Abgesehen von diesen Projekten bestehen Planungen für mehrere weitere Wohngebiete, die in den nächsten Jahren entwickelt werden könnten.<sup>13</sup> Mit der Inbetriebnahme der Hermann-Hesse-Bahn (mit Haltepunkt in Ostelsheim) im Jahr 2023 könnte die in den vergangenen Jahren bereits hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ostelsheim weiter ansteigen.

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region**

2011	Veränderung		Veränderung	
	2011	2021	absolut	in %
<b>Ostelsheim</b>	2.432	2.513	81	3,3
Althengstett	7.772	7.886	114	1,5
Simmozheim	2.897	2.851	- 46	- 1,6
Gechingen	3.630	3.690	60	1,7
Calw	22.057	23.746	1.689	7,7
Weil der Stadt (LK BB)	18.303	19.100	797	4,4
Grafenau (LK BB)	6.409	6.776	367	5,7
<b>LK Calw</b>	151.131	160.471	9.340	<b>6,2</b>
<b>LK Böblingen</b>	<b>364.244</b>	<b>393.080</b>	<b>28.836</b>	<b>7,9</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils 30.06.

Im Jahr 2020 waren in Ostelsheim 349 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 139 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. Landkreis Calw: 303) vor. In der Gemeinde stehen 259 Berufseinpender 1.059 Berufsauspendler gegenüber, sodass sich für eine Kommunen dieser Größenordnung und Lage typischer negativer Pendlersaldo von - 800 ergibt.<sup>14</sup>

Die **Einzelhandelsstruktur** von Ostelsheim wird von kleinteiligen Ladengeschäften geprägt. Im Ortszentrum ist lediglich eine Bäckerei (Nagel's Backstube) ansässig. Am östlichen Ortsausgang befindet sich ein Getränkemarkt (Getränke Grözingen). Bis Ende 2021 befand sich ebenfalls im östlichen Siedlungsbereich ein weiterer kleinerer Getränkemarkt (Dany's Saftlädle). Dieser wurde jedoch aus Altersgründen geschlossen.

## 2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

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

**3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen**

<sup>13</sup> Die Realisierung aller Baugebiete könnte zu rd. 600 zusätzlichen Einwohnern führen. Allerdings ist hier beim Einzelfall vom Gemeinderat noch festzulegen, welche Baugebiete tatsächlich umgesetzt werden sollen.

<sup>14</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2020.

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

Da der Gemeinde Ostelsheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Die Gemeinde Ostelsheim liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht mit dem Siedlungsbereich von anderen Zentren zusammengewachsen. Insofern kann nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden.

Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Ostelsheim und im Umland zu bewerten.

### **3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel**

#### **3.1 Versorgungsstrukturen in Ostelsheim**

Die Gemeinde Ostelsheim verfügt derzeit über ein sehr eingeschränktes nahversorgungsrelevantes Angebot. Einzige Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich ist die im Ortskern ansässige Filiale des Backhauses Nagel (vgl. Foto 1) und der am östlichen Ortsausgang ansässige Getränkemarkt Grözingen (vgl. Foto 2). Im östlichen Siedlungsgebiet war bisher ein weiterer kleiner Getränkemarkt (Dany's Saftlädli) ansässig.<sup>17</sup> Dieser wurde allerdings Ende des Jahres 2021 aus Altersgründen geschlossen. Nach der Aufgabe des Anbieters nah und gut vor einigen Jahren, konnte kein neuer Lebensmittelmarkt in Ostelsheim angesiedelt werden. Insgesamt sind für die Gemeinde Ostelsheim damit erhebliche Defizite in den Versorgungsstrukturen zu konstatieren.

---

<sup>15</sup> Quelle: Regionalplan Nordschwarzwald. 1. Änderung des Regionalplans 2015 Kapitel 2.9 Einzelhandelsgroßprojekte.

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

<sup>17</sup> Der Getränkemarkt verfügt über eingeschränkte Öffnungszeiten.



Foto 1: Backhaus Nagel in der Ortsmitte von Ostelsheim



Foto 2: Getränkemarkt Grözingen an der Stuttgarter



Foto 3: Dany's Saftlädle

GMA-Aufnahmen 2021

Eine angemessene Grundversorgung, wie es auch die Festlegungen im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald vorsehen, kann durch eine Bäckerei und einen Getränkemarkt nicht gewährleistet werden. Die unzureichende Versorgungssituation zeigt sich rein quantitativ auch beim Vergleich der **Verkausflächenausstattung** pro 1.000 EW mit anderen Kommunen im Umland.<sup>18</sup> Aufgrund des Fehlens einer Lebensmittelmarktes ergibt sich für Ostelsheim ein Wert von **0 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW**. Im regionalen Vergleich zeigt sich hingegen, dass Kommunen, die ebenfalls eine geringe Einwohnerzahl aufweisen, durchaus über einen Lebensmittelmarkt verfügen (vgl. Tabelle 3).

<sup>18</sup> Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar gemacht und können so mit den Durchschnittswerten benachbarter Kommunen in Relation gesetzt werden. Für den Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden dabei die Verkaufsflächenerhebungen des Europäischen Handelsinstituts (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche wird inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

**Tabelle 3: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum**

	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Ostelsheim	0	2.513	0	↓↓↓↓↓
Gechingen	1.200	3.690	325	↓↓
Simmozheim	250	2.851	88	↓↓↓↓
Grafenau	1.950	6.776	288	↓↓
<b>BRD</b>	<b>36.200.000</b>	<b>83.155.031</b>	<b>435</b>	∅

Quelle: GMA-Erhebungen 2021; EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2021): Handelsdaten aktuell S. 78; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auch die **Zentralitätskennziffer** spiegelt die weit unterdurchschnittliche Versorgungssituation wider. Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch die Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an.

Für den Nahrungs- und Genussmittelbereich beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{lclcl} \text{ca. 0,8 – 0,9 Mio. €} & : & \text{ca. 7,0 Mio. €} & = & \text{ca. 12 \%} \\ \text{(Umsatz in Ostelsheim)} & & \text{(Kaufkraft in Ostelsheim)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

Für die Gemeinde Ostelsheim ist gegenwärtig eine Zentralität von lediglich ca. 12 % festzuhalten. Dies bedeutet, dass aktuell im Lebensmittelbereich ca. 88 % der verfügbaren Kaufkraft, also rd. 6,1 – 6,2 Mio. €, an umliegende Standorte, insbesondere nach Weil der Stadt, Althengstett, Grafenau abfließen. Kleinere Gemeinden erreichen zwar selten eine Zentralität von 100 % (= kein Kaufkraftabfluss), jedoch regelmäßig Werte von ca. 50 – 60 %.

Sowohl die weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung als auch der sehr geringe Zentralitätswert zeigen, dass in Ostelsheim ein Entwicklungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden ist.

Im Hinblick auf die **Qualität** der Versorgungssituation in Ostelsheim kann festgestellt werden:

Das im Ortskern ansässige Backhaus Nagel sowie der Getränkemarkt Grözingen stellen die einzigen Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich dar.<sup>19</sup> Zwar besteht damit ein Angebot im Bereich von Brot und Backwaren sowie Getränke, der tägliche Bedarf an Lebensmitteln kann in beiden Geschäften jedoch nicht gedeckt werden. Somit ist festzuhalten, dass die in Ostelsheim vorhandenen Betriebe nur einen sehr begrenzten Beitrag zur Nahversorgung in Gemeinde leisten können. Sie bieten lediglich einen sehr kleinen Ausschnitt aus dem Nahrungs- und Genussmittelsortiment an. Einen Lebensmittelmarkt können sie nicht ersetzen.

<sup>19</sup> Der Getränkemarkt „Dany’s Saftlädle“ wurde Ende 2021 geschlossen.



### 3.2 Versorgungsstrukturen im Umland

Als nächstgelegene Handelsstandorte mit Bedeutung für die Gemeinde Ostelsheim sind in nördlicher Richtung das Unterzentrum Weil der Stadt, in westlicher Richtung das Kleinzentrum Althengstett, in südlicher Richtung die Gemeinde Gechingen und in östlicher die Gemeinde Grafenau zu nennen.

Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 3 und Tabelle):

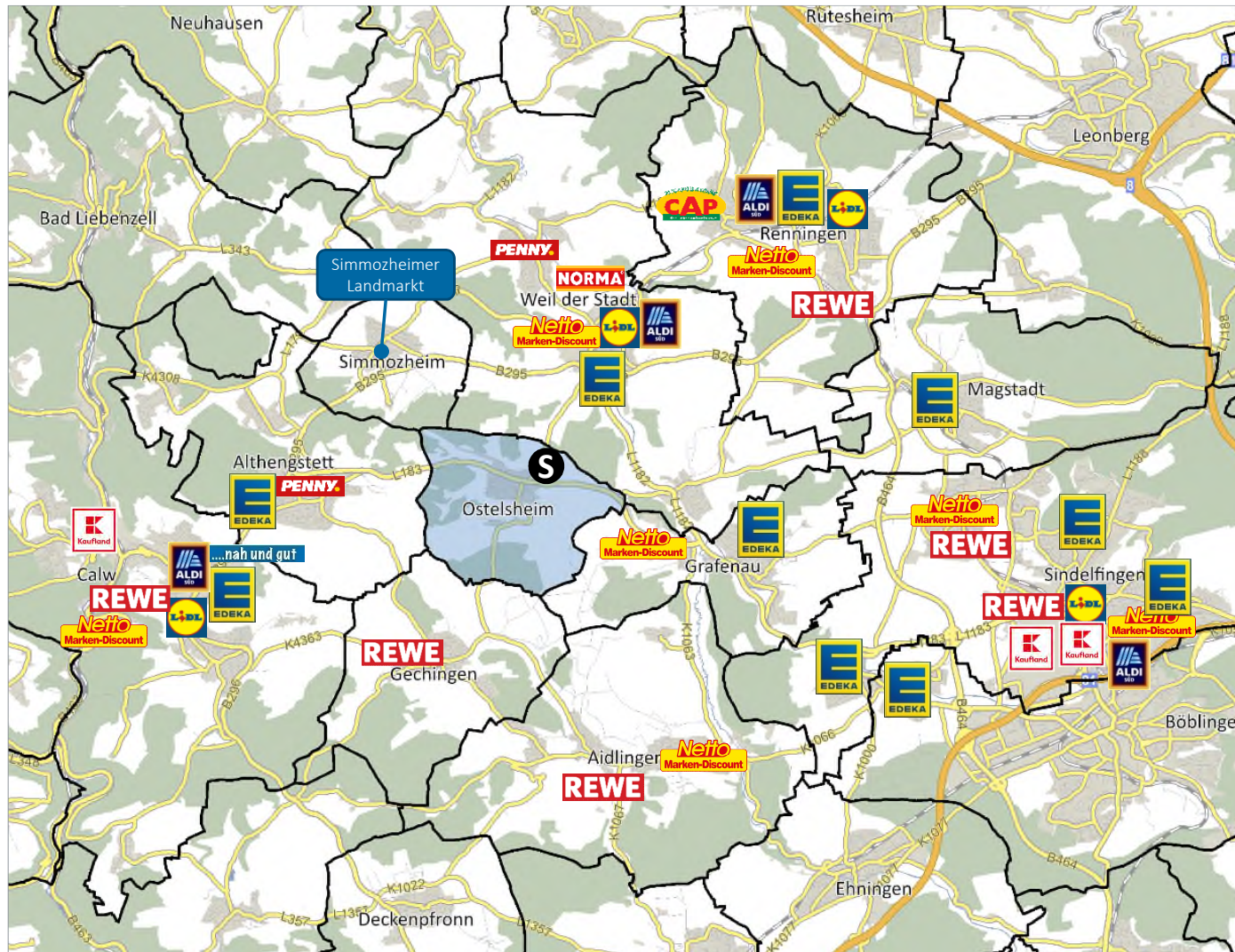
- /// In der nördlich gelegenen Stadt **Weil der Stadt** ist ein umfangreiches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Größter Anbieter stellt das im südlichen Bereich der Altstadt gelegene E-Center dar. Darüber hinaus sind im nördlichen Stadtgebiet, insgesamt vier Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, Netto, Norma) ansässig.<sup>20</sup> Im Stadtteil Schafhausen ist die Ansiedlung eines Penny-Lebensmitteldiscounters geplant.
- /// Im westlich gelegenen **Althengstett** ist auf einen Edeka-Markt hinzuweisen, welcher sich in dem Gewerbegebiet an der B 295 befindet. Am nördlichen Siedlungsbereich an der L 183, welche eine direkte Verbindung nach Ostelsheim herstellt, ist zudem ein Penny Lebensmitteldiscounter im Standortverbund mit einem großen Getränkemarkt etabliert.
- /// In der westlich von Weil der Stadt gelegenen Gemeinde **Simmozheim** befindet sich im Ortszentrum ein kleiner Lebensmittelmarkt (Simmozheimer Landmarkt).
- /// In der südlich von Ostelsheim situierten Gemeinde **Gechingen** ist am westlichen Ortsausgang ein Rewe Supermarkt etabliert.
- /// Östlich von Ostelsheim befindet sich in der Gemeinde Grafenau im Ortsteil Dätzingen ein Netto Lebensmitteldiscounter. Im Ortsteil Döffingen ist ein Edeka-Markt vorhanden.

In westlicher Richtung ist zudem auf das Mittelzentrum Calw hinzuweisen. Dort sind mehrere größere Lebensmittelmärkte (u. a. Kaufland, E-Center, Edeka, 2 x Rewe sowie mehrere Lebensmitteldiscounter) vorhanden.

---

<sup>20</sup> Darüber hinaus ist im Stadtteil Merklingen noch auf einen Penny Lebensmitteldiscounter hinzuweisen. Dieser spielt jedoch für die Kunden aus Ostelsheim aufgrund der Distanz keine Rolle.

**Karte 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)**



**Legende**

**S** Projektstandort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

**Tabelle 4: Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)**

Ort	Stadtteil / Ortsteil	Wettbewerber	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Lagezusammenhang
<b>Weil der Stadt</b>	Kernstadt	E-Center	Großer Supermarkt	3.500	südlicher Innenstadtrand
	Kernstadt	Lidl	Lebensmitteldiscounter	950 <sup>1</sup>	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	940	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Norma	Lebensmitteldiscounter	850 <sup>2</sup>	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Netto	Lebensmitteldiscounter	750	Wohngebietsrand
	Merklingen	Penny	Lebensmitteldiscounter	800	Ortsrand
<b>Althengstett</b>		Edeka	Supermarkt	1.400	Gewerbegebiet
		Penny	Lebensmitteldiscounter	700	nördlicher Ortsrand
<b>Simmozheim</b>		Simmozheimer Landmarkt	Kleines Lebensmittelgeschäft	250	Ortsmitte
<b>Gechingen</b>		Rewe	Supermarkt	1.200	westlicher Ortsausgang
<b>Grafenau</b>		Edeka	Supermarkt	1.000	Ortszentrum
		Netto	Lebensmitteldiscounter	940	westlicher Ortsrand von Dätzingen, wohngebietsbezogener Standort
<b>Calw (Auswahl)</b>	Kernstadt	Kaufland	Supermarkt	3.600	nördlicher Innenstadtrand
	Stammheim	E-Center	Supermarkt	2.000	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Rewe	Supermarkt	1.500	Calwer City Center
	Kernstadt	Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.000	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	920	Gewerbegebiet
	Kernstadt	Netto	Lebensmitteldiscounter	800	autokundenorientierter Standort
	Heumaden	nah & gut	Supermarkt	450	Wohngebietslage

<sup>1</sup> Erweiterung auf 1.400 m<sup>2</sup> geplant

<sup>2</sup> Verlagerung an die Merlinger Straße im Neubaugebiet Hängern-Nord geplant

GMA-Zusammenstellung 2022

Insgesamt bestehen aktuell aufgrund der rudimentären Angebotssituation in Ostelsheim umfangreiche Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelmarkt-Standorte im Umland. Durch die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim kann diese abfließende Kaufkraft perspektivisch wieder vor Ort gebunden werden.

#### 4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß Einheitlichem Regionalplan 2015 Nord-schwarzwald ist wie folgt zu bewerten:

- Die Anbieter Nagel's Backhaus, Getränkemarkt Grözingen sowie Dany's Saftlädle stellen die einzigen Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Gemeinde Ostelsheim dar. Damit ist in Ostelsheim nur eine rudimentäre Grundversorgung vorhanden. Mit der Schließung von Dany's Saftlädle Ende 2021 hat sich die Versorgungssituation weiter verschlechtert. Mit den bestehenden Versorgungsstrukturen kann die Gemeinde ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung nicht gewährleisten. Der überwiegende Teil der verfügbaren Kaufkraft (ca. 88 %) fließt an umliegende Einzelhandelsstandorte ab. In der Gesamtbetrachtung ist die Versorgungssituation in der Gemeinde Ostelsheim als unzureichend zu bewerten. Die Grundversorgung ist aktuell nicht gesichert.
- Durch die Realisierung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Ostelsheim könnte die vorhandene Versorgungslücke in Ostelsheim geschlossen und eine zukunftsfähige Grundversorgung geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die Gemeinde Ostelsheim in der Zukunft ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung angemessen erfüllen kann.

Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Ansiedlung des Lebensmittel-discounters Norma in Ostelsheim der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, welcher besagt, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Ansiedlung des Marktes zur Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Ostelsheim erforderlich ist.

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

### 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 „Stuttgarter Straße“

Der Standort des zur Ansiedlung vorgesehenen Norma-Lebensmitteldiscounters befindet sich am östlichen Ortsausgang von Ostelsheim, in Richtung Dätzingen (vgl. Foto 3 und Karte 4). Der Projektstandort wird im Süden von der Stuttgarter Straße (L 183) und im Westen von einem Getränkemarkt (vgl. Foto 5) begrenzt. Nach Norden und Osten erstrecken sich derzeit landwirtschaftliche Flächen bzw. Streuobstwiesen. Während der Projektstandort weitgehend eben ist, steigt das Gelände im weiteren Verlauf nach Norden sowie nach Osten leicht an. Vom Ortszentrum (Kreuzungsbereich Calwer Straße / Bahnhofstraße) ist der Projektstandort ca. 300 m entfernt.

Das **Standortumfeld** wird durch gewerbliche Nutzungen und Wohnen geprägt. Im Westen schließen sich der Getränkemarkt Grözingen sowie im weiteren Verlauf Wohngebäude an. In Süden, jenseits der Stuttgarter Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus (vgl. Foto 6) sowie mehrere Gewerbebetriebe (vgl. Foto 7). Östlich des geplanten Norma-Marktes sind weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen, während sich nördlich des Marktes zukünftig ein Mischgebiet anschließen wird, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind<sup>21</sup>. Weiter im Norden verläuft die Bahnlinie, hinter der sich ein Neubaugebiet befindet.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes aus der Ortsmitte für Fußgänger ist grundsätzlich über die straßenbegleitenden Gehwege entlang der Stuttgarter Straße gegeben. Allerdings müssten diese bei einer Realisierung des Vorhabens bis zum Projektstandort bzw. darüber hinaus verlängert werden. Auch die Einrichtung einer Querungshilfe auf Höhe des Projektstandortes ist zu empfehlen. Eine Anbindung zum Netz an den ÖPNV besteht derzeit nicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte. Allerdings ist dieser Aspekt aufgrund der überwiegenden Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung der Ostelsheimer Bevölkerung zu vernachlässigen.

Aufgrund der Lage an der Stuttgarter Straße (L 183) ist die Erreichbarkeit des geplanten Norma-Marktes für **Individualverkehr** als sehr gut einzustufen.

Bei der Bewertung des Standortes ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der überwiegend kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in Ostelsheim keine geeigneten Alternativflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen.

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive- und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind anzuführen:

---

<sup>21</sup> Die Gemeinde Ostelsheim plant die nördlich an den Projektstandort angrenzende Fläche im FNP als Mischgebiet auszuweisen.

### Positive Standortfaktoren:

- + Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Gemeinde Ostelsheim
- + Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Marktes vorhanden bzw. perspektivisch vorhanden
- + fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortsmitte gegeben (Distanz: 300 m)
- + sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- + ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden
- + sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Standortes

### Negative Standortfaktoren:

- begrenztes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet
- Lage am Ortsrand.

Zusammenfassend kann aus **städtebaulicher Sicht** festgestellt werden, dass sich Standort am Ortsrand von Ostelsheim befindet. Die Distanz zum Ortskern beträgt ca. 300 m. Von hier aus kann der Markt problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Im Umfeld des Standortes befinden sich zudem Wohnnutzungen. Weitere Wohneinheiten werden zukünftig in dem nördlich an den geplanten Markt angrenzenden Mischgebiet entstehen.

In der Gesamtbetrachtung kann der Standort des geplanten Norma-Marktes als **städtebaulich integrierte Lage** eingestuft werden.



Foto 4: Projektareal an der Stuttgarter Straße



Foto 5: Getränkemarkt Grözinger an der Stuttgarter Straße



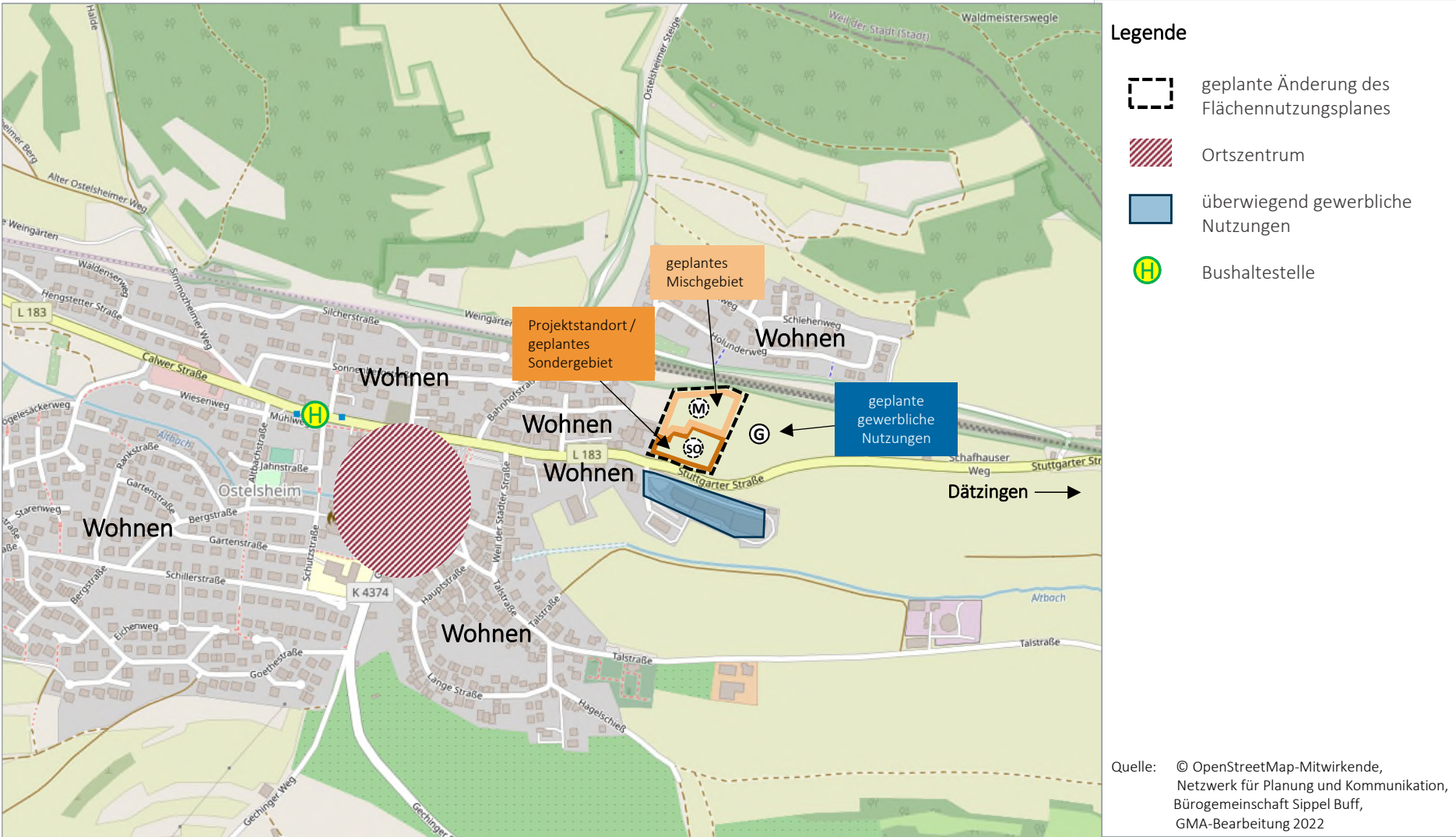
Foto 6: Wohnbebauung an der Stuttgarter Straße



Foto 7: Gewerbliche Nutzungen südlich des Projektstandort

GMA-Aufnahmen 2021

**Karte 4: Mikrostandort und Umfeldnutzung**



## 2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 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, 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 **Regionalplans 2015 Nordschwarzwald** Rechnung getragen. So werden unter Kapitel 2.9 wesentliche Anforderungen an Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte formuliert:<sup>22</sup>

### **„2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung**

*G Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.*

### **2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte**

*Z (6) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unteren abgegrenzt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.*

*V (9) Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentsliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.“*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

<sup>22</sup> Vgl. hierzu Regionalverband Nordschwarzwald, 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9 Einzelhandelsgroßprojekte. Bei den im Regionalplan verwendeten Plansätzen wird zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) (verbindlich zu beachten) sowie Vorschlägen (V) (nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil) unterschieden.



- // Der Standort des zur Ansiedlung vorgesehenen Norma-Lebensmitteldiscounters befindet sich am östlichen Ortsausgang von Ostelsheim an der L 183. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Norma-Marktes ist nördlich des Standortes die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen, in dem auch Wohnnutzungen vorhanden sein werden. Der Markt wird daher zukünftig an drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben sein.<sup>23</sup>
- // Von der Ortsmitte Ostelsheim kann der Standort zu Fuß und mit dem Fahrrad ohne Probleme erreicht werden. Auch für den Individualverkehr ist der Standort gut zu erreichen. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht nicht. Dies ist vor dem Hintergrund der überwiegenden Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung der Ostelsheimer Bevölkerung und der gegebenen Siedlungsstruktur auch nicht erforderlich.
- // Der geplante Norma-Lebensmitteldiscounter kann eine Grundversorgung der Ostelsheimer Bevölkerung langfristig gesichert werden. Im Moment ist aufgrund des rudimentären Angebotes in der Gemeinde die Grundversorgung nicht gewährleistet.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass der Standort des geplanten Norma-Marktes als **integrierte Lage** zu bewerten ist.

---

<sup>23</sup> Im Obergeschoss des Getränkemarktes Grözingen befinden sich ebenfalls Wohnungen.

## 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 geplanten Norma Lebensmitteldiscounter 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.

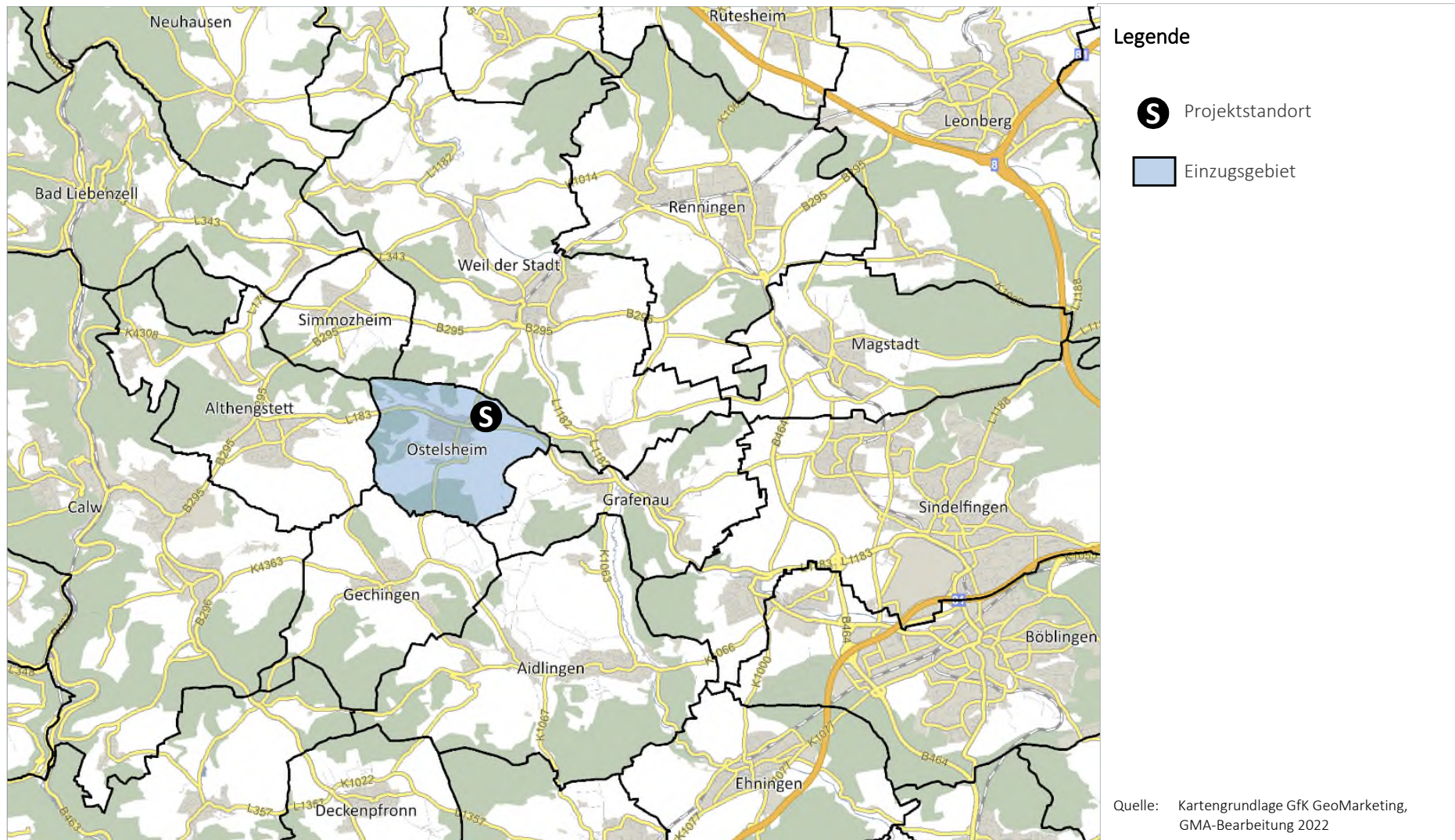
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Projektstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen 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
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Ostelsheim und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.)
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. Bad Weil der Stadt, Simmozheim, Althengstett, Grafenau).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den **geplanten Norma-Markt** am Standort „Stuttgarter Straße“ ein **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Ostelsheim mit insgesamt **ca. 2.513 Einwohnern** beschränkt (vgl. Karte 5).

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Ostelsheim



Die Marktreichweite des geplanten Norma-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 jeweils Wettbewerbsbetriebe. Darüber hinaus schränken auch die in nördlicher und südlicher Richtung 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.**<sup>24</sup>

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

**ca. 2.445 €.**<sup>25</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>26</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ostelsheim bei 114,7 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 7,0 Mio. €**. Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Norma bei ca. 15 %.

## 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.<sup>27</sup> 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. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das

<sup>24</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>25</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>26</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>27</sup> 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.

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 den geplanten Norma Lebensmitteldiscounter in Ostelsheim mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> sowie einer Bäckereiverkaufsfläche von ca. 36m<sup>228</sup> anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>29</sup>

**Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.100 m<sup>2</sup> VK sowie Bäckerei mit 36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>7,0</b>	<b>40</b>	<b>2,8</b>	<b>0,5</b>	<b>3,3</b>	<b>85</b>
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	15
<b>Insgesamt</b>			<b>3,3</b>	<b>0,6</b>	<b>3,9</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Norma ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den geplanten Norma-Markt mit 1.100 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckereiverkaufsfläche 36m<sup>2</sup>) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,9 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf die Nichtlebensmittelbereiche. Mit einer Flächenproduktivität von ca. 3.550 € / m<sup>2</sup> VK / Jahr wird ein für den Betreiber Norma durchschnittlicher Wert erzielt.<sup>30</sup>

#### 4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche 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 Baden-Württemberg Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1 bzw. Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Kapitel 2.9.2 N (2)).

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.“*

<sup>28</sup> Ein Großteil der Fläche soll auf den Gastronomiebereich entfallen.

<sup>29</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>30</sup> Lt. Hahn Retail Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität beim Anbieter Norma bei 3.530 € / m<sup>2</sup> VK.

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Ostelsheim begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Ostelsheim unterstreicht.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 85 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Ostelsheim selbst stammen. Nur ca. 15 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes durch das Vorhaben eingehalten werden.

## V. Beeinträchtigungsverbot

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

### 1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

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

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

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

#### 1.1 Umsatzumlenkungen durch den geplanten Norma-Markt

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Norma-Marktes in Ostelsheim werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der geplante Markt wird auf einer Verkaufsfläche von 1.136 m<sup>231</sup> eine Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,3 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Derzeit ist in der Gemeinde Ostelsheim kein Lebensmittelmarkt ansässig. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bisher in weiten Teilen abfließende Kaufkraft an den Standort Ostelsheim in Teilen zurückgeholt werden kann. Betroffen sind hier insbesondere die im näheren Umfeld ansässigen Lebensmitteldiscounter sowie in abgeschwächter Form auch die Lebensmittelvollsortimenter bzw. großen Supermärkte.
- /// Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit werden v. a. die in Althengstett und Grafenau ansässigen Lebensmittelmärkte von den Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein. Ein Teil der zurückgeholten Kaufkraft wird aber auch gegen das Unterzentrum Weil der Stadt umverteilt werden. Im weiteren Umland (v. a. Gechingen, Calw, Sindelfingen) ist aufgrund der spürbar abnehmenden Einkaufsorientierung mit deutlich geringeren Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum der Umsatzumlenkungen durch den geplanten Norma Lebensmitteldiscounter zu erwarten:

---

<sup>31</sup> inkl. Verkaufsfläche des geplanten Bäckerei-Bistros.

**Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

		Umsatzumverteilungs- effekte in Mio. €
Lebensmittelbe- reich	▪ Umsatzumlenkung ggü. Anbietern in Ostelsheim	<< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Althengstett, Gechingen, Grafenau, Weil der Stadt, Simmozheim)	3,2 - 3,3
	▪ <b>Umsatz des potenziellen Lebensmitteldiscounters</b>	<b>3,3</b>
Nicht- lebens-	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,6
	▪ <b>Gesamtumsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters</b>	<b>3,9</b>

GMA-Berechnungen 2022

Im Einzelnen ergeben sich folgende Umverteilungsquoten:

/// Althengstett:	6 – 7 %	/// Gechingen:	3 %
/// Grafenau:	5 %	/// Simmozheim	< 2 %
/// Weil der Stadt:	4 – 5 %	/// sonstige Orte, z. B. Calw, Sindelfingen	< 1 %

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen ist von folgenden Wirkungen durch das Vorhaben auszugehen:

- /// In **Ostelsheim** selbst resultieren aus dem Vorhaben nur sehr geringe Umsatzumverteilungswirkungen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind in der Gemeinde nur eine Bäckerei und ein Getränkemarkt vorhanden, deren Sortimente sich mit den im geplanten Norma-Markt angebotenen Waren kaum überschneiden. Vor diesem Hintergrund konkurrieren diese Betriebe lediglich in sehr geringem Umfang mit dem Vorhaben. Insgesamt errechnet sich gegenüber den genannten Wettbewerbern in Ostelsheim eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 – 4 %. Die Umsatzumverteilungswirkungen in Ostelsheim sind damit als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Mit Betriebsschließungen in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist damit nicht zu rechnen.

**Außerhalb des Einzugsgebietes** ist mit folgenden wettbewerblichen Wirkungen durch das Vorhaben zu rechnen:

- /// Die westlich angrenzende Gemeinde **Althengstett** ist von den Umverteilungseffekten prozentual am stärksten betroffen. Insgesamt errechnet sich gegenüber den dort ansässigen Anbietern eine Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 %. Von den Umverteilungseffekten sind in erster Linie die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Penny betroffen, welche sich in verkehrsgünstiger Lage am nördlichen Ortsrand bzw. im Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich der B 295 mit der L 183 befinden. Bei den Umverteilungswirkungen in Althengstett handelt es sich um bisher aus Ostelsheim abfließende Kaufkraft, die durch die Ansiedlung des Norma-Marktes wieder zurück in die Gemeinde geholt werden kann. Damit sind in Althengstett zwar wirtschaftlich spürbare Effekte durch das



Vorhaben in Ostelsheim zu erwarten. Eine nachhaltige Schwächung der beiden Anbieter, die in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens zu einer Betriebsaufgabe führen könnte, ist hier jedoch nicht zu befürchten.

- /// Gegenüber den Lebensmittelmärkten im nördlich gelegenen Unterzentrum **Weil der Stadt** errechnet sich eine Umverteilungsquote von ca. 4 - 5 %. Von den Umverteilungswirkungen werden insbesondere das im südlichen Bereich der Altstadt gelegene E-Center, welches den größten Anbieter in Weil der Stadt darstellt, sowie die im Gewerbegebiet situierten Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und Norma tangiert. Die Umverteilungseffekte bewegen sich jedoch auf einem moderaten Niveau, sodass Betriebsaufgaben auch in Weil der Stadt ausgeschlossen werden können.
- /// In der östlich angrenzenden Gemeinde **Grafenau** sind durch das Ansiedlungsvorhaben in Ostelsheim ebenfalls Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Sie betreffen den in Dätzingen ansässigen Netto-Markt und den in Döffingen gelegenen Edeka-Markt. Beide Betriebe zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Insgesamt errechnet sich gegenüber diesen Anbietern eine Umverteilungsquote von ca. 5 %. Damit sind auch die in Grafenau zu erwartenden Umverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Betriebsaufgaben können ausgeschlossen werden.
- /// Die südlich von Ostelsheim gelegene Gemeinde **Gechingen** wird von den Umverteilungswirkungen nur in geringem Umfang tangiert. Grund hierfür ist die suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit aus Richtung Ostelsheim. Insgesamt ist in Gechingen mit Umverteilungseffekten i. H. v. ca. 3 % zu rechnen, die zulasten des am westlichen Ortsrand situierten Rewe-Marktes gehen. Die Umverteilungswirkungen sind damit als geringe wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu einer Aufgabe des Rewe-Marktes führen werden.
- /// In **Simmozheim** ist nur mit äußerst geringen wettbewerblichen Effekten durch das Vorhaben zu rechnen (< 2 %). Ursache hierfür ist die ungünstige Erreichbarkeit der Gemeinde aus Richtung Ostelsheim sowie das im Vergleich zu den anderen benachbarten Kommunen deutlich geringere Angebot. Der Simmozheimer Landmarkt stellt mit einer Verkaufsfläche von < 300 m<sup>2</sup> den kleinsten Anbieter im Umland dar.
- /// **Gegenüber weiteren Wettbewerbsstandorten** wie z. B. Calw, Sindelfingen sind die Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben so gering, dass auf einzelbetrieblicher Ebene keine Wirkungen mehr nachweisbar sind. Vor diesem Hintergrund sind auch hier nur sehr geringe wettbewerbliche Rückwirkungen durch den geplanten Norma-Markt in Ostelsheim zu erwarten.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen i. H. v. ca. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich die eventuellen Umsatzverluste jedoch unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen in Ostelsheim sowie in den umliegenden Kommunen in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens können damit ausgeschlossen werden.

## 2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

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

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Regionalplan 2015 Nordschwarzwald aufgegriffen.

### 2.1 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die geplante Ansiedlung eines Norma- Lebensmitteldiscounters in **Ostelsheim** nicht verletzt. In der Standortgemeinde selbst ist mit Umsatzverlusten von ca. 3 - 4 % zu rechnen. Diese Effekte sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle der städtebaulichen Verträglichkeit. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Ostelsheim sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde gestärkt werden, da im Moment kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist.
- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden in **Althengstett** mit ca. 6 – 7 % die höchsten Umsatzumverteilungseffekte erreicht. Betroffen sind hier v. a. die am nördlichen Ortsrand bzw. im Gewerbegebiet an der B 295 ansässigen sehr leistungsfähigen Lebensmittelmärkte Penny und Edeka. Der 10 %-Schwellenwert wird in Althengstett jedoch nicht erreicht. Aufgrund der rein wettbewerblichen Effekte sind in der Gemeinde daher keine Betriebsaufgaben zu befürchten. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und das städtebauliche Gefüge können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.
- /// In den **anderen Umlandgemeinden** (Weil der Stadt, Grafenau, Gechingen, Simmozheim) bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem niedrigeren Niveau. Der höchste Wert wird mit 5 % in der Gemeinde Grafenau erreicht. Die hier ausgelösten Wirkungen sind jeweils als rein wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren, welche zu kei-

nen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben in den genannten Kommunen nicht tangiert.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da sich diese auf zahlreiches unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

## VI. Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Nordschwarzwald legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben als Ziel fest:

### 2.9.3 Agglomeration

*(Z) Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Plansatz 2.9.2 gilt entsprechend.*

Zunächst ist festzuhalten, dass der geplanten Norma-Markt bereits großflächig ist. Es handelt sich im vorliegenden Fall also nicht um mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wie in Z 2.9.3 ausgeführt. Unabhängig von der Frage der grundsätzlichen Anwendbarkeit der Agglomerationsregelung auf den vorliegenden Fall ist i. S. der Regelung des Regionalplans Nordschwarzwald folgendes hervorzuheben:

- /// Gemäß Regionalplan ergibt sich ein funktionaler Zusammenhang im raumordnerischen Sinn, wenn ein gemeinsames Nutzungskonzept, eine Ergänzung der Sortimente, eine Nutzung von Synergieeffekten (beispielsweise enge räumliche Beziehung, gemeinsame Zufahrt und Stellplätze) vorliegt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Mit dem benachbarten Getränkemarkt besteht weder ein gemeinsames Nutzungskonzept noch Synergieeffekte i. S. einer gemeinsamen Zufahrt oder gemeinsamen Stellplätzen. Auch ergänzen sich die Sortimente nur bedingt. Auch der Norma-Markt führt identische Mehrweggetränke wie der benachbarte Getränkemarkt. Insofern liegt keine Ergänzung, sondern eine Konkurrenz der Sortimente vor.
- /// Ein räumlicher Zusammenhang liegt insofern vor, als der Getränkemarkt auf dem Nachbargrundstück liegt. Sonstige Verbindungen (siehe oben) liegen jedoch nicht vor.

Unabhängig von der Frage, ob die Agglomerationsregelung des Regionalplans Nordschwarzwald hier Anwendung findet, werden die gemeinsamen Auswirkungen des Vorhabens i. V. mit dem bestehenden Getränkemarkt geprüft.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführungseffekten bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurde. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass dem Getränkemarkt aktuell eine vorwiegend lokale Versorgungsfunktion zukommt. Auch der geplante Norma-Markt würde in erster Linie eine lokale Versorgungsfunktion ausüben. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der beiden Märkte ist daher nicht mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen. Im Hinblick auf den geplanten Norma-Markt liegen die Umsatzzuflüsse von außerhalb der Gemeinde Ostelsheim bei ca. 15 %. **Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.** Auch für den Fall, dass der benachbarte Getränkemarkt zusätzliche Umsätze ermöglichen würde, ist auszuschließen, dass sich die Umsätze aus dem Umland verdoppeln würden und damit in Richtung eines kritischen Wertes (30 %) gelangen können (zumal der Getränkemarkt ebenfalls nur lokale Versorgungsfunktion hat).

Das **Beeinträchtigerungsverbot** wird durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen im Sinne von Betriebsschließungen, die aus der Ansiedlung des

Norma-Marktes resultieren, sind nicht zu erwarten. Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten haben gezeigt, dass die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes in Ostelsheim nicht zu schädlichen Auswirkungen der zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion in Ostelsheim sowie im Untersuchungsraum führen wird. Nachbargemeinden sind mit max. 5 % Umsatzrückgang konfrontiert. Auch hier ist auszuschließen, dass Norma durch geringe Synergieeffekte mit dem Getränkemarkt eine Verdopplung der Auswirkungen (10 %) verursachen würde.

## VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> VK sowie einer Bäckereiverkaufsfläche von 36 m<sup>2</sup></li> <li>/// Standort am östlichen Ortsausgang von Ostelsheim, ca. 300 m vom Ortskern entfernt</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Ostelsheim mit ca. 2.513 Einwohnern</li> <li>/// keine zentralörtliche Einstufung</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> Einzige Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind die im Ortszentrum ansässige Bäckerei (Nagel's Backstube) sowie der an der Stuttgarter Straße ansässige Getränkemarkt. Ein weiterer kleiner Getränkemarkt (Dany's Saftlädle) wurde Ende 2021 aus Altersgründen geschlossen.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Ostelsheim</li> <li>/// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 2.513 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 7,0 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des Norma-Lebensmitteldiscounters bei ca. 1.136 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckereiverkaufsfläche mit ca. 36 m<sup>2</sup>): ca. 3,9 Mio. €, davon ca. 3,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ostelsheim max. 3 – 4 %</li> <li>/// außerhalb des Einzugsgebietes <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Althengstett max. 6 – 7 %</li> <li>▪ Weil der Stadt ca. 4 – 5 %</li> <li>▪ Grafenau ca. 5 %</li> <li>▪ Gechingen ca. 3 %</li> <li>▪ Simmozheim &lt; 2 %</li> <li>▪ Weiterer Untersuchungsraum (z. B. Calw, Sindelfingen) &lt; 1 %.</li> </ul> </li> </ul>

Raumordnerische Bewertungskriterien	
<b>Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung</b>	<p>Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Ostelsheim erfüllt. Es kommt der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Ansiedlung des Marktes zur Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung in der Gemeinde Ostelsheim erforderlich ist.</p> <p>In Gemeinde Ostelsheim stellen die Anbieter Nagel's Backhaus, Getränkemarkt Grözingen sowie Dany's Saftlädle die einzigen Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich dar. Damit ist in der Gemeinde nur eine rudimentäre Grundversorgung vorhanden. Mit der Schließung von Dany's Saftlädle Ende 2021 hat sich die Versorgungssituation weiter verschlechtert. Mit den bestehenden Versorgungsstrukturen kann die Gemeinde ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung nicht gewährleisten. Ein Großteil der verfügbaren Kaufkraft (ca. 87 %) fließt an umliegende Einzelhandelsstandorte ab. In der Gesamtbetrachtung ist die Versorgungssituation in der Gemeinde Ostelsheim als unzureichend zu bewerten. Die Grundversorgung ist aktuell nicht gesichert.</p> <p>Durch die Realisierung des geplanten Norma-Marktes könnte die vorhandene Versorgungslücke geschlossen und eine zukunftsfähige Grundversorgung geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass die Gemeinde Ostelsheim in der Zukunft ihren Versorgungsauftrag zur Sicherung der Grundversorgung angemessen erfüllen kann.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Der Standort des zur Ansiedlung vorgesehenen Norma-Lebensmitteldiscounters befindet sich am östlichen Ortsausgang von Ostelsheim. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Marktes ist nördlich des Projektstandortes die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen, in dem auch Wohnnutzungen vorhanden sein werden. Der Standort ist zudem zu Fuß oder mit dem Fahrrad ohne Probleme von der Ortsmitte Ostelsheim zu erreichen. Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht nicht. Dies ist vor dem Hintergrund der überwiegenden Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung der Ostelsheimer Bevölkerung und der gegebenen Siedlungsstruktur ohnehin nicht erforderlich.</p> <p><b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Ostelsheim begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde unterstreicht. Etwa 85 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes wird aus der Gemeinde Ostelsheim selbst stammen. Nur noch 15 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Pendler, Zufallskunden) an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert von mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich wird damit nicht unterschritten.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	<p>In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass sowohl in Ostelsheim (= Einzugsgebiet) als auch in den benachbarten Kommunen (Althengstett, Weil der Stadt, Grafenau, Gechingen und Simmozheim) die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Firma Norma nicht gefährdet ist. Desweiteren sind schädliche Auswirkungen auf Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.</p> <p><b>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2022

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in Ostelsheim	10
Karte 2:	Lage der Gemeinde Ostelsheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)	18
Karte 4:	Mikrostandort und Umfeldnutzung	23
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Ostelsheim	27

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Region	13
Tabelle 3:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum	16
Tabelle 4:	Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl)	19
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.100 m <sup>2</sup> VK sowie Bäckerei mit 36 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	29
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	32