

Stellungnahme zu möglichen
Auswirkungen durch die
Ansiedlung einer Bäckerei in

SCHWIEBERDINGEN

Auftraggeber: Gemeinde Schwieberdingen

Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, im Mai 2014



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im April 2014 erteilte die Gemeinde Schwieberdingen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung einer Bäckereifiliale in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Lidl. Durch die Kündigung der bislang im Discountmarkt ansässigen Bäckereifiliale hat sich für das Wohngebiet Seelach / Ost-Hülbe IV eine Versorgungslücke ergeben.

Das vorliegende Gutachten hat die mögliche Entwicklung einer Bäckerei am Standort „Im Seelach“ vor dem Hintergrund der Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu analysieren und zu bewerten.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der Gemeinde Schwieberdingen zur Verfügung. Der Standort Schwieberdingen ist der GMA aus zahlreichen Vorgängeruntersuchungen und langjährigen begleitenden Beratungstätigkeiten bekannt (z. B. Wirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im Seelach 2003 bzw. Untersuchung zur möglichen Erweiterung des Marktes im Jahr 2012; Marktuntersuchung).

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Schwieberdingen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

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

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Mai 2014
GO wym

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	1
2. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Planvorhaben Bäckereifiliale	3
3. Standortrahmenbedingungen in Schwieberdingen	3
II. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes	8
III. Bewertung des Integrationsgebotes	10
1. Mikrostandort Gewerbegebiet „Im Seelach“	10
2. Integrationsgebot – Rechtliche Vorgaben und Bewertung	11
IV. Bewertung des Kongruenzgebotes	13
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	13
2. Umsatzerwartung	14
3. Kongruenzgebot – Rechtliche Vorgaben und Bewertung	14
V. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	16
1. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	16
1.1 Wettbewerbsstrukturen in Schwieberdingen	16
1.2 Wettbewerbsstrukturen im Umfeld von Schwieberdingen	17
1.3 Bedeutung der Wettbewerbssituation	18
2. Mögliche Wirkungen durch eine Bäckereiansiedlung	19
3. Beeinträchtigungsverbot – Rechtliche Vorgaben und Bewertung	19
VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	21

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Im April 2014 erteilte die Gemeinde Schwieberdingen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung einer möglichen Entwicklung einer Bäckereifiliale am Standort Seelach.

Die Ausgangssituation stellt sich in Schwieberdingen wie folgt dar:

- Nach Kündigung der im Discountmarkt Lidl ansässigen Bäckereifiliale ist insbesondere für das Wohngebiet Seelach / Ost-Hülbe IV eine Nahversorgungslücke im Bereich Backwaren entstanden.
- Nunmehr plant die Gemeinde Schwieberdingen einen Ersatz auf einem gemeindeeigenen Grundstück im Bebauungsplanbereich Seelach zu entwickeln. Mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 120 m² kann die entstandene Lücke im Grundversorgungssegment geschlossen werden.
- Mit der Entwicklung der Bäckereifiliale i. V. mit dem bestehenden Lidl-Markt würde es sich um eine sog. Agglomeration gemäß Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplanes Stuttgart handeln, da davon auszugehen ist, dass die Gebäudezugänge voraussichtlich weniger als 150 m auseinander liegen werden.

Der Planstandort liegt außerhalb der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich), fungiert aber als wichtiger Nahversorgungsstandort für das Wohngebiet Seelach. Grundsätzlich ist eine Agglomeration gemäß Regionalplan Stuttgart wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu behandeln. Insofern sind mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen durch die Ansiedlung zu untersuchen.

Hierbei ist vor dem Hintergrund der konkreten Projektdimensionierung (= 120 m² VK) im Zusammenspiel mit dem Standort Lidl zu prüfen, ob **Auswirkungen auch** in den umliegenden Nachbargemeinden zu erwarten sind. Zentral wird die Frage zu beantworten sein, ob von der möglichen Ansiedlung einer Bäckereifiliale am Standort Lidl die Gesamtattraktivität des Standortes i. S. von möglichen negativen Rückwirkungen insbesondere in den Nachbargemeinden eintreten werden. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 120 m² VK für eine Bäckerei liegt das Vorhaben deutlich unterhalb der anerkannten Grenze zur

Großflächigkeit (800 m² VK bzw. 1.200 m² BGF). Allerdings sind im Sinne der Agglomerationsregelung entsprechend die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. nach Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Regionalplan Stuttgart und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu prüfen.

Hierzu ist der zentrale **§ 11 Abs. 3 BauNVO** in der Fassung von 2013 zur Bewertung des Vorhabens heranzuziehen:¹

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

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

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

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Schwieberdingen sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt.

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert worden ist.

Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

2. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Planvorhaben Bäckerfiliale

Mit dem Planobjekt handelt es sich um einen klassischen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandwerks. Das Lebensmittelhandwerk bildet ein zentrales Rückgrat der Nahversorgung für die Bevölkerung. Bäckereien übernehmen damit eine wichtige Aufgabe einer flächendeckenden Versorgung. Dabei setzt sich die bereits seit langem eingeleitete Konzentration auch in den nächsten Jahren fort, wobei sich die Anzahl der Betriebsstätten und somit der Standorte weiter ausdünn. Die Umsatzentwicklung verlief jedoch in den vergangenen sieben Jahren wieder leicht positiv.¹ Während die Entwicklung im Bäckerhandwerk in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich durch das Thema „Filialisierung“ geprägt war, trat in den vergangenen Jahren zunehmend das Thema der in Supermärkten und insbesondere in Discountern integrierten sog. Backshops (= Vorkassenzonen) in den Fokus der Entwicklung.

Die filialstärksten Backwarenfilialisten sind derzeit Schäfer's Brot bzw. K+U Bäckerei (beides Edeka-Tochtergesellschaften) mit 885 bzw. 815 Verkaufsstellen im Jahr 2012.² Filialstarke Unternehmen im Raum Schwieberdingen gibt es mit der Fa. Trölsch und der Bäckerei Katz.

3. Standortrahmenbedingungen in Schwieberdingen

Der Gemeinde Schwieberdingen (Landkreis Ludwigsburg) ist im **Regionalplan der Region Stuttgart** keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Damit hat sie eine wichtige Versorgungsfunktion in der Sicherung der Nahversorgung für ihr eigenes Gemeindegebiet.

¹ Vgl. hierzu Angaben des Zentralverbandes des deutschen Bäckereihandwerks e. V.; Umsatz 2007: 12,34 Mrd. € im Vergleich zum Umsatz 2012: 13,15 Mrd. €.

² Vgl. Handelsdaten aktuell 2013.

Mit der Nachbargemeinde Hemmingen bildet Schwieberdingen einen Gemeindeverwaltungsverband (GVV). Es bestehen intensive Konkurrenzbeziehungen zu den umliegenden bzw. übergeordneten Einkaufsstädten (v. a. Ludwigsburg, Kornwestheim, Stuttgart) mit den dortigen Angeboten.

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde wird im Wesentlichen über die B 10 bzw. über die Landesstraßen L 1140 und L 1141 geleistet. Über sie erfolgt die Anbindung an die A 81 bzw. an die umliegenden Städte und Gemeinden Markgröningen, Hemmingen, Möglingen, (Korntal-)Münchingen bzw. Enzweihingen. Mit der Strohgäubahn (Weissach – Stuttgart-Feuerbach) und einigen Buslinien (VVS-Verbund) ist die Gemeinde in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die Erreichbarkeit der Gemeinde ist als sehr gut zu bezeichnen.

Mit Ausnahme des Weilers Hardthof und Schönbühlhof weist Schwieberdingen eine kompakte **Siedlungsstruktur** auf. Die B 10 bildet dabei eine klare Trennungslinie zwischen den kompakten Gewerbegebietsstandorten im Norden sowie den Hauptwohnlagen der Gemeinde Schwieberdingen im Süden.

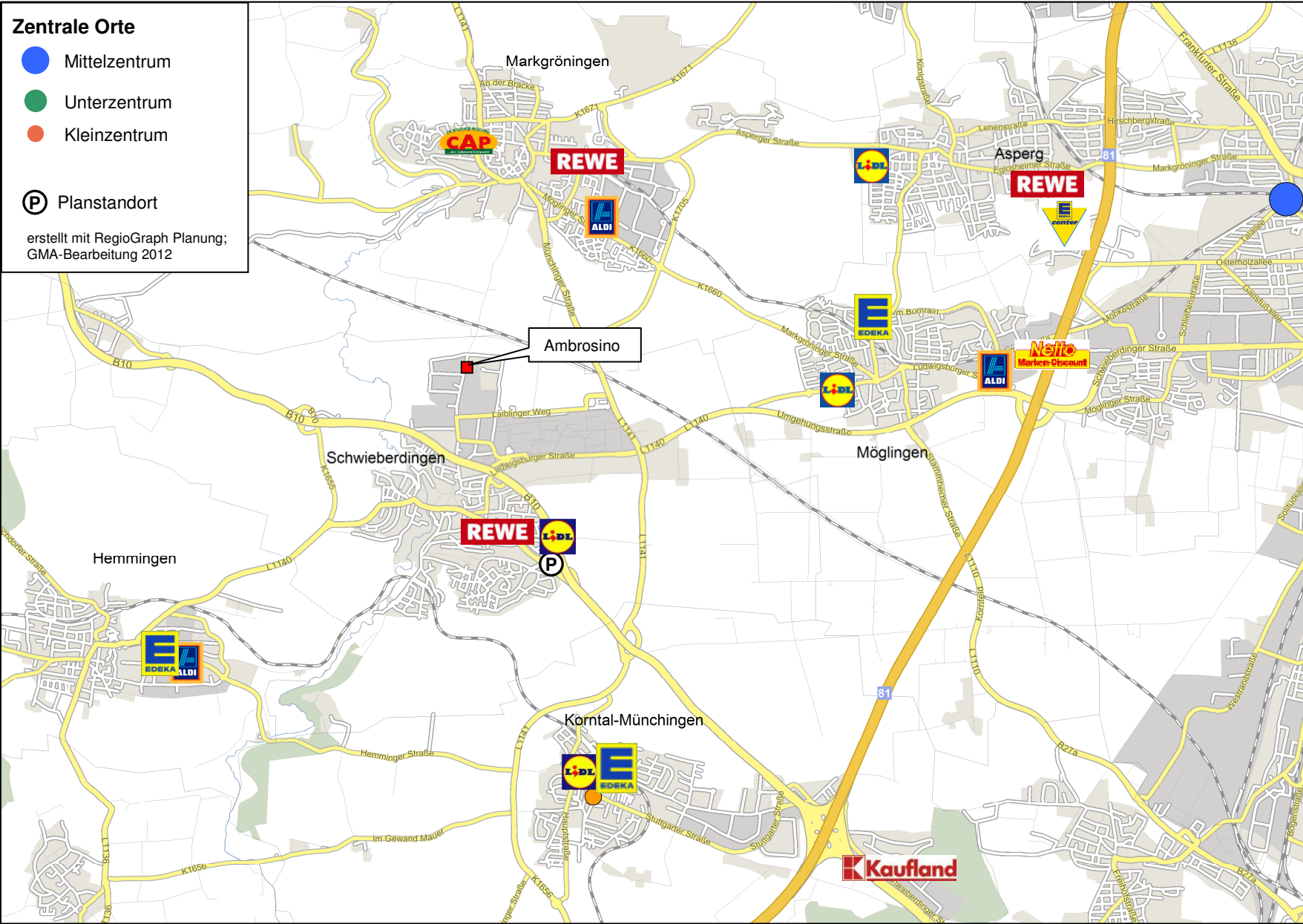
Die Gemeinde Schwieberdingen zählt aktuell ca. **11.240 Einwohner** (31.12.2012). Die Bevölkerungsentwicklung ist deutlich positiv, was auch in der Zukunft anhalten wird.¹ Die intensivste Neubautätigkeit fand jüngst im östlich gelegenen Gebiet „Seelach“ bzw. Hülbe statt, wo sich der Standort Lidl mit Planstandort befindet.

Mit einem Pendlersaldo von + 3.350 zeigt sich die hohe Bedeutung Schwieberdingens als **Arbeitsplatzstandort**: knapp 3.960 Berufsauspendlern stehen 7.310 Berufseinpender gegenüber.²

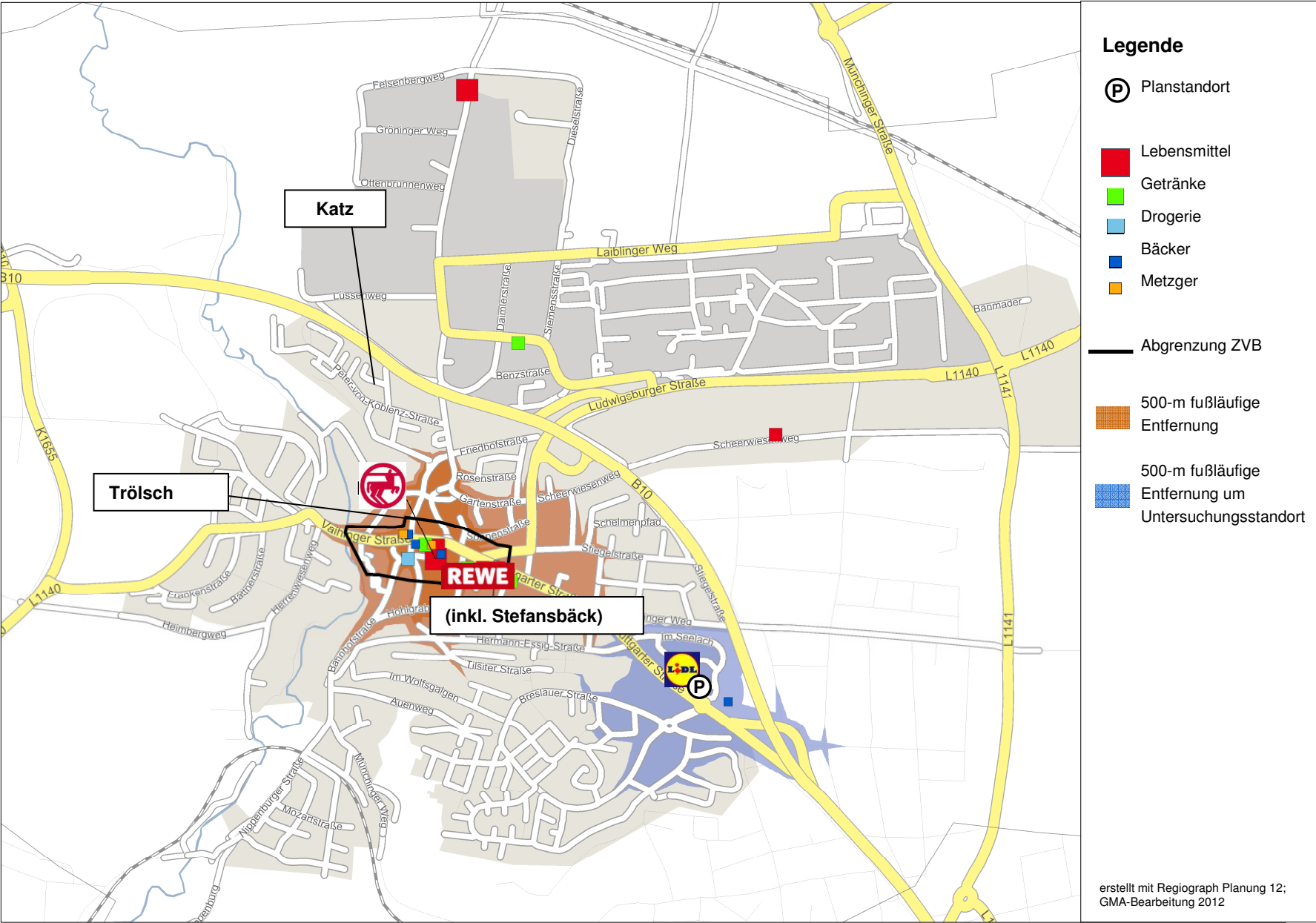
¹ Prognose 2012 – 2022: + 4 %; vgl. Landkreis Ludwigsburg: - 1 %; vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 2013).

Karte 1: Schwieberdingen – Lage, zentralörtliche Struktur und Wettbewerbssituation



Karte 2: Schwieberdingen – zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungssituation



Die **innerörtliche Haupteinkaufslage** von Schwieberdingen befindet sich entlang der Stuttgarter / Vaihinger Straße bzw. im Umfeld des Rathauses (Schloss- bzw. Brunnenhof). Hier ist auch die höchste Einzelhandelskonzentration festzuhalten. Durch die erfolgte Nachnutzung des aufgegebenen Rewe-Marktes durch einen attraktiven Drogeriemarkt (Rossmann) konnte die Magnetfunktion für die zentrale Ortsmitte erhalten werden.

Der verbliebene zweite Rewe-Standort – auf dem Lamm-Areal untergebracht – befindet sich zwar in noch siedlungsstrukturell integrierter Lage, ist jedoch nicht mehr dem bislang abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.¹ Ferner ist auf den spezialisierten Einzelhandelsbetrieb im **dezentral gelegenen Gewerbegebiet** hinzuweisen (italienische Lebensmittel).

Mit der erfolgten Ansiedlung der Fa. Lidl am Untersuchungsstandort ist des Weiteren ein **Nahversorgungsstandort** für das einwohnerstarke Wohngebiet Seelach / Hülbe entstanden.

Es ist festzuhalten, dass selbst mit der Nähe zu starken Nachbarzentren (v. a. Ludwigsburg, Kornwestheim, Stuttgart), die Ortsmitte als Einzelhandelslage, insbesondere auch infolge der durchgeführten Ortskernsanierung sowie der erfolgreichen Sicherung der Magnetfunktion des Standortes „Brunnenhof“ durch die erfolgreiche Nachnutzung der Rewe-Fläche mit einem attraktiven Drogeriemarkt Rossmann, ihre Bedeutung erhalten und ausbauen konnte.

¹ Vgl. hierzu: Markt- und Standortanalyse für die Gemeinde Schwieberdingen, 2001, bzw. Karte 2.

II. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Schwieberdingen 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 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 Stuttgart¹ und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg² wird die o. g. Regelung aufgegriffen. Die Gemeinde Schwieberdingen als nicht zentraler Ort ist somit für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist, oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Grundsätzlich liegt die Gemeinde Schwieberdingen im Verdichtungsraum, ist allerdings mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren nicht zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang jedoch **der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“**. Infolge der Aufgabe

¹ Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, Teilfortschreibung Kapitel 2.7 vom 09.07.2008.

² Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung

der Bäckerei im Lidl-Markt ist es zu einer deutlichen Verschlechterung der Nahversorgungssituation v. a. für die Wohngebiete Seelach und Hülbe gekommen. In diesem Zusammenhang kann für die Gemeinde Schwieberdingen die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.

Im vorliegenden Fall ist die raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot wie folgt zu bewerten:

Am Standort Schwieberdingen greift die in der raumordnerischen Kernregelung bzw. im Konzentrationsgebot formulierte Ausnahmeregelung. Aufgrund der Verschlechterung der Nahversorgungssituation durch die Aufgabe der gut angenommenen Bäckerei an diesem etablierten Nahversorgungsstandort ist eine qualitativ zufriedenstellende Grundversorgung v. a. für die Wohngebiete Seelach / Hülbe (v. a. Ost-Hülbe IV) derzeit nicht gewährleistet. Daher sind besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots Gebrauch zu machen.

III. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Planstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum Ortszentrum, Lage zu den Wohngebieten und verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrationsfähigkeit und seiner Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort Gewerbegebiet „Im Seelach“

Die Lage des Standortes ist aus Karte 2 ersichtlich. Der Standort verfügt neben einer hervorragenden Verkehrsanbindung über den Kreisverkehr über eine hohe Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Dabei ist es gelungen, auch den Kunden- und Lieferverkehr aus den Wohngebieten herauszuhalten und dennoch die Nahversorgungsqualität für Schwieberdingen deutlich zu verbessern. Mit der erfolgten Aufgabe der bislang im Lidl-Markt integrierten Bäckereifiliale ist eine abnehmende Qualität des Nahversorgers an diesem Standort festzuhalten.

Der Standort zeichnet sich aus betriebswirtschaftlicher, versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch folgende positive und negative Standorteigenschaften aus:

Positive Standortfaktoren

- + hohe Nahversorgungsrelevanz durch Lage an den Wohngebieten „Seelach / Hülbe“ (fußläufige Erreichbarkeit gegeben)
- + sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw (Kreisverkehr, B 10)
- + keine Konflikte „Wohnen / Liefer-, Kundenverkehr“
- + sehr gute Exposition und Einsehbarkeit des Standortbereiches
- + geeignete Topografie
- + Entwicklungspotenzial in Schwieberdingen vorhanden
- + Streukundenpotenziale durch Lage an der B 10
- + hohe Arbeitsplatzzentralität.

Negative Standortfaktoren

- leistungsfähige Wettbewerbsstandorte im Umland (vgl. Kapitel III).

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der vorgesehene Standort zur Sicherung der Nahversorgung gut geeignet. Aus **städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht** ist anzumerken, dass der Standort zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt ist, mit seiner Lage an den Wohngebieten „Seelach / Hülbe“ (v. a. Ost-Hülbe IV) jedoch über eine hohe Nahversorgungsbedeutung verfügt.

2. Integrationsgebot – Rechtliche Vorgaben und Bewertung

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 [...]“

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist das **Integrationsgebot** wie folgt zu bewerten:

- Der vorgesehene Standort für eine Bäckerei befindet sich dem Wohngebiet Seelach zugeordnet. Der Standort ist bereits heute ein wichtiger Nahversorgungsstandort (Lidl).
- Insgesamt ist der Standort aufgrund seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als städtebauliche Randlage bzw. nicht integrierte Lage zu bewerten. Fußläufige Einkaufsbeziehungen sind in Richtung Ortsmitte in untergeordneter Form gegeben. Dennoch gilt der Standort als traditionelle Nahversorgungslage der Gemeinde.

Es ist festzuhalten, dass das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formal nicht erfüllt wird. Der Standort befindet sich außerhalb der eng abgegrenzten Ortsmitte. Der Standort ist jedoch als traditionelle Nahversorgungslage insbesondere für die Wohngebiete Seelach / Hülbe (v. a. Ost-Hülbe IV) etabliert und somit v. a. unter nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten als geeigneter Standort für das Vorhaben einzuordnen.

IV. Bewertung des Kongruenzgebotes

Zur Prüfung des Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und v. a. das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft ist Grundlage zur Einordnung und Bewertung des Kongruenzgebotes. Letztendlich ist die Frage zu beantworten, ob der bereits bestehende Nahversorgungsstandort durch die Ergänzung durch eine Bäckereifiliale in einem Maße an Attraktivität gewinnen wird, was eine Ausweitung des heutigen Einzugsgebietes und Einflussbereiches bewirken könnte.

1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in der vorliegenden 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, im Zusammenhang mit Lidl-Lebensmitteldiscounter (= Agglomeration)
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Schwieberdingen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V. 1.). Dabei wird auf die stark ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umfeld hingewiesen.
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Schwieberdingen und der Region.

Das Einzugsgebiet orientiert sich im Wesentlichen am Einflussbereich des Lidl-Lebensmitteldiscounters und somit ganz wesentlich auf die Gemeinde Schwieberdingen selbst. Aufgrund der exponierten Standortlage bzw. der hohen Arbeitsplatzkonzentration der Gemeinde Schwieberdingen sind darüber hinaus gewisse Zuführeffekte zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel (ca. 1.870 € p. a.) bzw. das Bäckereihandwerk (ca. 174 € p. a.¹), des hohen lokalen Kaufkraftniveaus (117,9²) und der aktuellen Einwohnerdaten (ca. 11.240 Einwohner) beläuft sich das objektrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 24,9 Mio. € bzw. 2,3 Mio. € (eng abgegrenzte Kaufkraft für das Bäckereihandwerk).

2. Umsatzerwartung

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben ist zunächst eine Prognose der Umsatzerwartung des Vorhabens abzugeben. Der aktuell am Standort befindliche Lidl-Lebensmitteldiscounter dient dabei als Orientierung. Dieser dürfte aktuell einen Marktanteil in Bezug auf die gesamte zur Verfügung stehende Kaufkraft in Schwieberdingen von maximal 20 % erreichen. Ein gewisser Umsatzanteil aufgrund hoher Pendlerströme wird auch von außerhalb der Gemeinde Schwieberdingen an den Standort zugeführt (maximal 20 %).³ Diesen Marktanteil wird die vorgesehene Bäckerei nicht überschreiten. Im Folgenden wird jedoch von einer worst case-Betrachtung ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines Marktanteiles von 20 % in Bezug auf Schwieberdingen sowie eines Streuumsatzanteils in der Größenordnung von max. 20 % lässt sich eine Umsatzerwartung für die vorgesehene Bäckerei (hier nur Verkauf) in der Größenordnung von 0,5 – 0,6 Mio. € ermitteln. In Anbetracht der durchschnittlichen Betriebsumsätze im Bäckereihandwerk wird es sich somit um einen überdurchschnittlichen Betriebsumsatz handeln.⁴

3. Kongruenzgebot – Rechtliche Vorgaben und Bewertung

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung (vgl. Kapitel II) 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).

¹ GMA-Angaben.

² Vgl. MB Research 2012.

³ Vgl. diverse Auswirkungsuntersuchungen für Schwieberdingen (2012, 2003).

⁴ Aktueller durchschnittlicher Filialumsatz bei Bäckereien: ca. 0,3 – 0,4 Mio. €; vgl. Angaben EHI der vergangenen Jahre.

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.“

Für die Gemeinde Schwieberdingen als nicht zentraler Ort ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet konzentriert. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass mit einer Umsatzherkunft von mind. 80 % aus der Gemeinde Schwieberdingen selbst das Projekt eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion haben wird. Insofern wird das **Kongruenzgebot** deutlich eingehalten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Mind. 80 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes stammen aus dem Gemeindegebiet Schwieberdingen. Der Gesamtstandort (= Agglomeration) wird durch die Ansiedlung einer Bäckerei keine über das heutige Ausmaß hinausgehenden Wirkungen entfalten. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird eingehalten.

V. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

1. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation in Schwieberdingen und im Umland wurde der relevante Bestand aktualisiert. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einer Bäckerei geführt werden. Dies sind zunächst die klassischen Bäckereibetriebe. Wichtige Vertriebs-schienen sind jedoch zunehmend die im Untersuchungsraum ansässigen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter selbst (Vorkassenzone und integrierte Backshops), die ebenfalls als Wettbewerber einzubeziehen sind.

1.1 Wettbewerbsstrukturen in Schwieberdingen

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Schwieberdingen insgesamt 16 Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor auf knapp 4.300 m² Verkaufsfläche ansässig. Die **Bruttoumsatzleistung** beträgt ca. 15 – 16 Mio. €¹ (= Nahrungs- und Genussmittel gesamt). Mit der Aufgabe des Rewe-Marktes im Brunnenhof (Nachfolge: Rossmann), der Aufgabe der Bäckerei Keil im Brunnenhof sowie dem Auszug der Bäckereifiliale aus dem Lidl-Markt bei gleichzeitig geringfügiger Verkaufsflächenerweiterung der Fa. Lidl selbst, ist per Saldo für die vergangenen Jahre eine Abschmelzung der Verkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 700 m² festzuhalten. Aktuell wird die Angebotsstruktur in Schwieberdingen durch folgende Anbieter wesentlich geprägt:

¹ Bereinigte Umsatzleistung (ohne Nonfood-Anteil).

- **Rewe**, Supermarkt, ca. 1.200 m² VK; Stuttgarter Straße mit **Bäckerei** (Vorkassenzone); am Rande des zentralen Versorgungsbereiches und wichtiger Magnetbetrieb; ehemaliges Brauereigelände Lamm, auf 2 Gebäude aufgeteilt.
- **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, ca. 1.000 m² VK; Im Seelach; Nahversorgungslage; Erweiterungslage.

Des Weiteren ist neben diversen Getränkemärkten und Metzgereien insbesondere auf drei Bäckereistandorte hinzuweisen:

- Bäckerei Trölsch; Schulberg
- Bäckerei Katz; Stuttgarter Straße
- Bäckerei Lang (auf Bosch-Areal).

Mit einer Bäckereidichte von 0,36 Bäckereien / 1.000 Einwohner¹ fällt die Ausstattung der Gemeinde unterdurchschnittlich aus.² Insofern ist in der Gemeinde Schwieberdingen rechnerisch noch Entwicklungspotenzial für das Bäckereihandwerk gegeben. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung in den Folgejahren.

1.2 Wettbewerbsstrukturen im Umfeld von Schwieberdingen

Die Einkaufsorientierung der Schwieberdinger Bevölkerung wird neben den eigenen Standorten insbesondere auch durch Standorte in den umliegenden Gemeinden und Städten geprägt. Dabei ist auf die ausgeprägte Wettbewerbssituation im unmittelbaren Umfeld der Gemeinde hinzuweisen. Neben den Hauptanbietern (Tabelle 1 bzw. Karte 1) ist ergänzend eine breite Angebotspalette im Mittelzentrum Ludwigsburg, aber auch Korntal-Münchingen vorhanden.

¹ Hier: ausgenommen Bäckerei Lang auf dem Bosch-Gelände.

² GMA-Kennziffer: 0,74 Betriebe / 1.000 EW; vgl. GMA-Kennziffernstudie 2010; vgl. Hemmingen = 0,55 Betriebe / 1.000 EW; Möglingen = 0,47 Betriebe / 1.000 EW; Markgröningen = 0,5 Betriebe / 1.000 EW; Asperg = 0,70 Betriebe / 1.000 EW.

Tabelle 1: Relevante Hauptanbieter im Umfeld von Schwieberdingen

Gemeinde / Stadt	Anbieter	Betriebstyp	Entfernung zum Planstandort (ca.-Angabe)	Größenklasse in m² VK	Standortlage
Hemmingen	Aldi	Discounter	4 – 5 km	800 – 1.200	nicht integriert
	Edeka	Supermarkt	4 – 5 km	800 – 1.200	nicht integriert
Möglingen	Lidl	Discounter	3 – 4 km	800 – 1.200	nicht integriert
	Aldi	Discounter	4 – 5 km	800 – 1.200	nicht integriert
	Edeka	Supermarkt	4 – 5 km	800 – 1.200	wohngebietsbezogen
	Netto	Discounter	4 – 5 km	< 800	wohngebietsbezogen / Ortsmitte
Markgröningen	Aldi	Discounter	4 – 5 km	800 – 1.200	nicht integriert
	Rewe	Supermarkt	4 – 5 km	800 – 1.200	nicht integriert
	CAP	Integrations-, Supermarkt	5 – 6 km	< 800	wohngebietsbezogen
Quelle: GMA-Erhebung; August 2014					

1.3 Bedeutung der Wettbewerbssituation

Insgesamt verfügt die Gemeinde Schwieberdingen über einen ausgewogenen Betriebstypenmix zwischen Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter sowie Lebensmittelhandwerk und ergänzenden Getränkemärkten. Mit der Aufgabe der Fa. Rewe sowie des Auszugs der Bäckereifiliale aus dem Lebensmittelanbieter und der Aufgabe einer Bäckerei war eine negative Verkaufsflächenentwicklung festzuhalten. Somit sind grundsätzlich Entwicklungspotenziale vorhanden. Dies lässt sich insbesondere auch für das Bäckereihandwerk feststellen.

2. Mögliche Wirkungen durch eine Bäckereiansiedlung

Die vorgesehene Wiederansiedlung einer Bäckereifiliale am Standort Lidl wird nur marginale und rechnerisch kaum nachvollziehbare Effekte entfalten. Aktuell wird in Bezug auf das Bäckereihandwerk durch die in Schwieberdingen ansässigen Bäckereien ein Marktanteil von max. 50 % erreicht. Letztlich wird mit der Entwicklung einer Bäckereifiliale der Nahversorgungsstandort insbesondere für das Wohngebiet Seelach wieder an seine alte Qualität anknüpfen können (bislang war hier auch eine Bäckerei untergebracht). Rückwirkungen auf andere Standorte außerhalb der Gemeinde Schwieberdingen sind rechnerisch nicht nachvollziehbar darstellbar.

3. Beeinträchtigungsverbot – Rechtliche 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 und Regionalplan Stuttgart aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

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

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch

starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

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

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

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

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Schwieberdingen und in den Nachbargemeinden ist deutlich auszuschließen. Die möglichen Umsatzumverteilungen sind mit den Methoden der Marktforschung rechnerisch nicht erfassbar und werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Ortszentrum bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Gemeinde Schwieberdingen selbst als auch insbesondere für die Städte und Gemeinden im Umfeld.
- Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird letztlich die verbrauchernahe Versorgung gefördert. Durch den Weggang der bisherigen Filialbäckerei innerhalb des Lidl-Marktes werden mit der Maßnahme die für die Nahversorgung eingetretenen Attraktivitätsverluste kompensiert.

Es ist festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot sowohl in Bezug auf Schwieberdingen als auch die Nachbargemeinden nicht tangiert wird. In Schwieberdingen wird mit der Entwicklung ein Erhalt der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes (auf bisherigem Niveau) erzielt.

VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> Standort in Schwieberdingen; Nahversorgungsstandort Seelach Ansiedlung einer Bäckerei mit ca. 120 m² VK (Ersatz von durch Kündigung aufgegebenen Bäckereifiliale innerhalb des Lidl-Marktes) Standortumfeld gewerblich geprägt. In Standortkombination ein Lebensmitteldiscounter Lidl (= Agglomeration im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. des Regionalplans Stuttgart). Der Standort ist als Nahversorgungsstandort eingeführt (Seelach / Hülbe)
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO (= Agglomerationsregelung, daher als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen)
Standortrahmenbedingungen Schwieberdingen	<ul style="list-style-type: none"> Schwieberdingen ist kein zentraler Ort mit 11.240 Einwohnern (= Sicherung der Nahversorgung) Einzelhandelsstrukturen: attraktiver und lebendiger Ortskern; der Rewe-Altstandort konnte attraktiv durch einen Rossmann-Drogeriemarkt nachgenutzt werden (= Magnet)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf Schwieberdingen konzentriert
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtumsatzleistung Planobjekt: 0,5 – 0,6 Mio. €
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> Mit den zur Verfügung stehenden Methoden der Marktforschung rechnerisch nicht mehr darstellbar, jedoch < 1 % in Bezug auf Schwieberdingen und andere Städte und Gemeinden des Umfeldes
Raumordnerische Bewertungskriterien	
raumordnerische Kernregelung	Eingehalten
Integrationsgebot	Formell nicht eingehalten – Abwägung: Standort als Nahversorgungslage v. a. für die Wohngebiete Seelach und Hülbe (v. a. Ost-Hülbe IV) etabliert. Bislang befand sich ebenfalls eine Bäckereifiliale im Gebäude (≠ Neuansiedlung)
Kongruenzgebot	Eingehalten (deutlich über 70 % des Umsatzes stammen aus Schwieberdingen)
Beeinträchtigungsverbot	Eingehalten sowohl für die Standortgemeinde als auch für die Gemeinden und Städte im Umfeld
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2014	

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	Seite
---	--------------

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage, zentralörtliche Struktur und Wettbewerb im Untersuchungsgebiet	5
Karte 2:	Schwieberdingen – zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungssituation	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Hauptanbieter im Umfeld von Schwieberdingen	18
------------	---	----