



Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu Markt- und Standortanalyse



Im Auftrag von: Gemeinde Eutingen im Gäu
Projektleitung: Dr. Stefan Holl, Geschäftsführer
Dipl.-Geogr. Julia Wunder
Datum: 16. Juni 2016

Urheberrecht

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



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

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141/ 9360-0

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf	5
II.	Rahmenbedingungen der Nahversorgung	8
1.	Begriffsbestimmung	8
2.	Konsumentenverhalten	10
3.	Standortanforderungen und Angebotsentwicklung	12
4.	Entwicklungstrends	17
III.	Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu	18
1.	Lage und Strukturdaten	18
2.	Siedlungsstruktur	19
3.	Bevölkerungsentwicklung	20
4.	Beschäftigtenentwicklung	21
5.	Nahversorgung in Eutingen im Gäu	22
6.	Angebotsstrukturen im Umland	27
7.	Nahversorgung in Eutingen im Gäu aus Sicht des Einzelhandels	32
IV.	Stärken- / Schwächen-Profil	35
V.	Entwicklungsperspektiven Nahversorgung	36
VI.	Auswirkungsanalyse Nahversorgung	39
1.	Aufgabenstellung	39
2.	Bauplanungsrechtliche Grundlagen	40
3.	Bewertung des Planstandortes an der B 14	42

Inhaltsverzeichnis

4.	Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes in Eutingen im Gäu	44
5.	Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet	47
6.	Umsatzprognose und Marktchancen für einen Nahversorger in Eutingen im Gäu	48
6.1	Moderner Vollsortimenter mit 1.400 m ² Verkaufsfläche (Variante I – Szenario 1)	49
6.2	Moderner Vollsortimenter mit 1.400 m ² Verkaufsfläche (Variante I – Szenario 2)	50
6.3	Moderner Discounter mit 1.000 m ² Verkaufsfläche (Variante II)	51
7.	Umsatzumverteilung / wettbewerbliche Wirkungen	52
8.	Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	60
8.1	Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	61
8.2	Integrationsgebot	62
8.3	Kongruenzgebot	63
8.4	Beeinträchtigungsverbot	64
9.	Entwicklungspotenzial für ergänzende Nutzungen	65
VII.	Empfehlungen	66
1.	Chancen und Risiken eines Nahversorgers in Eutingen im Gäu	66
2.	Empfehlungen zur Betriebstypenwahl	67
VIII.	Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort	68
IX.	Zusammenfassung und Ausblick	74

I. Aufgabenstellung und Untersuchungsablauf

Im April 2016 erteilte die Gemeinde Eutingen im Gäu der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Markt- und Standortanalyse zu den Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu. Die Gemeinde Eutingen im Gäu im Landkreis Freudenstadt ist mit rd. 5.500 Einwohner bestrebt eine eigenständige Grundversorgung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sicherzustellen, da mit dem Wegfall des Nahversorgers Schmollinger in jüngerer Vergangenheit sowie der Schließung des Drogeriemarktes Schlecker die Grundversorgung nicht mehr gesichert ist. Für Eutingen im Gäu stellt die Sicherung der Nahversorgung eine der Schlüsselaufgaben dar, da diese letztlich auch die Attraktivität als Wohn- und Unternehmensstandort wesentlich mitbestimmt. In den übrigen Bereichen der Daseinsvorsorge ist die Gemeinde gut aufgestellt (Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung usw.).

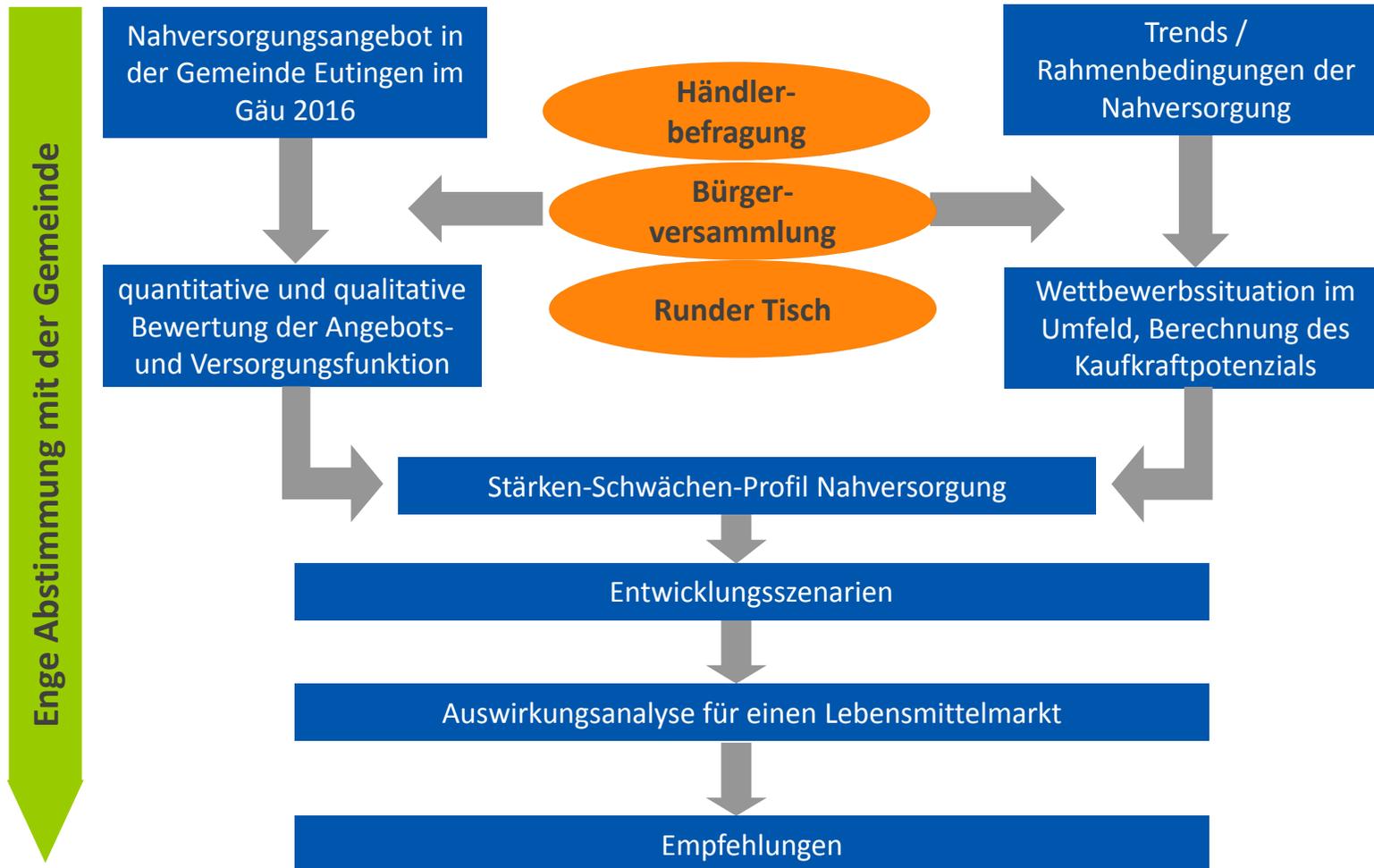
Vor dem Hintergrund der demografischen, naturräumlichen, wirtschaftlichen und baulich vorgegebenen Rahmenbedingungen sowie der betrieblichen Anforderungen heutiger Einzelhandelsanbieter sollen im Rahmen der Expertise die Entwicklungsmöglichkeiten in Eutingen im Gäu geprüft und diese durch eine städtebauliche Auswirkungsanalyse im Sinne des Baugesetzbuches bewertet werden.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, am 16. Juni 2016

Projektablauf



Zentrale Fragestellungen zur Nahversorgung in Eutingen im Gäu



Wie ist das aktuelle Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Eutingen im Gäu zu bewerten?



Wie kann die Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden?



Welches Konzept ist für einen Nahversorgungsstandort geeignet?

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

1. Begriffsbestimmungen

Da der Begriff Nahversorgung letztlich subjektiv belegt ist, existiert keine einheitliche Definition. Umgangssprachlich wird mit Nahversorgung ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen des privaten (z. B. Friseur, Banken, Post) und öffentlichen Bereichs (z. B. Bildungseinrichtungen, Kultur), der Gastronomie sowie der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung verstanden.



Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg 2012, GMA-Bearbeitung 2015

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

1. Begriffsbestimmungen

Unter Nahversorgung versteht man im Allgemeinen Bedarfsdeckung ...

- /// ... mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs,
- /// ergänzt durch weitere Dienstleistungen (medizinische Versorgung, Bank, Post usw.),
- /// die wohnortnah und möglichst fußläufig zu erreichen
- /// und zentral gelegen sind.

... Nahversorgung ist aber mehr als Bedarfsdeckung – Nahversorgung sichert...

- /// Immobilienwerte = Immobilienentwicklung
- /// Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen = Stadt- und Gemeindeentwicklung
- /// Arbeitsplätze = Wirtschaftsentwicklung
- /// Grundvoraussetzung für nachhaltige Gemeindeentwicklung
- /// ... Heimat / Identität

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

2. Konsumentenverhalten



- günstige Preise
- Angebotsvielfalt
- Biowaren
- Produkte aus der Region
- Kundennähe
- Sauberkeit/ Sicherheit

... alles!



II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

2. Konsumentenverhalten

Verbrauchererwartungen ...



Gemütlichkeit

Atmosphäre



Vielfalt

regionale Produkte



Kundennähe

Einkaufserlebnis

... stehen im deutlichen **Widerspruch** zum
Verbraucher**verhalten**



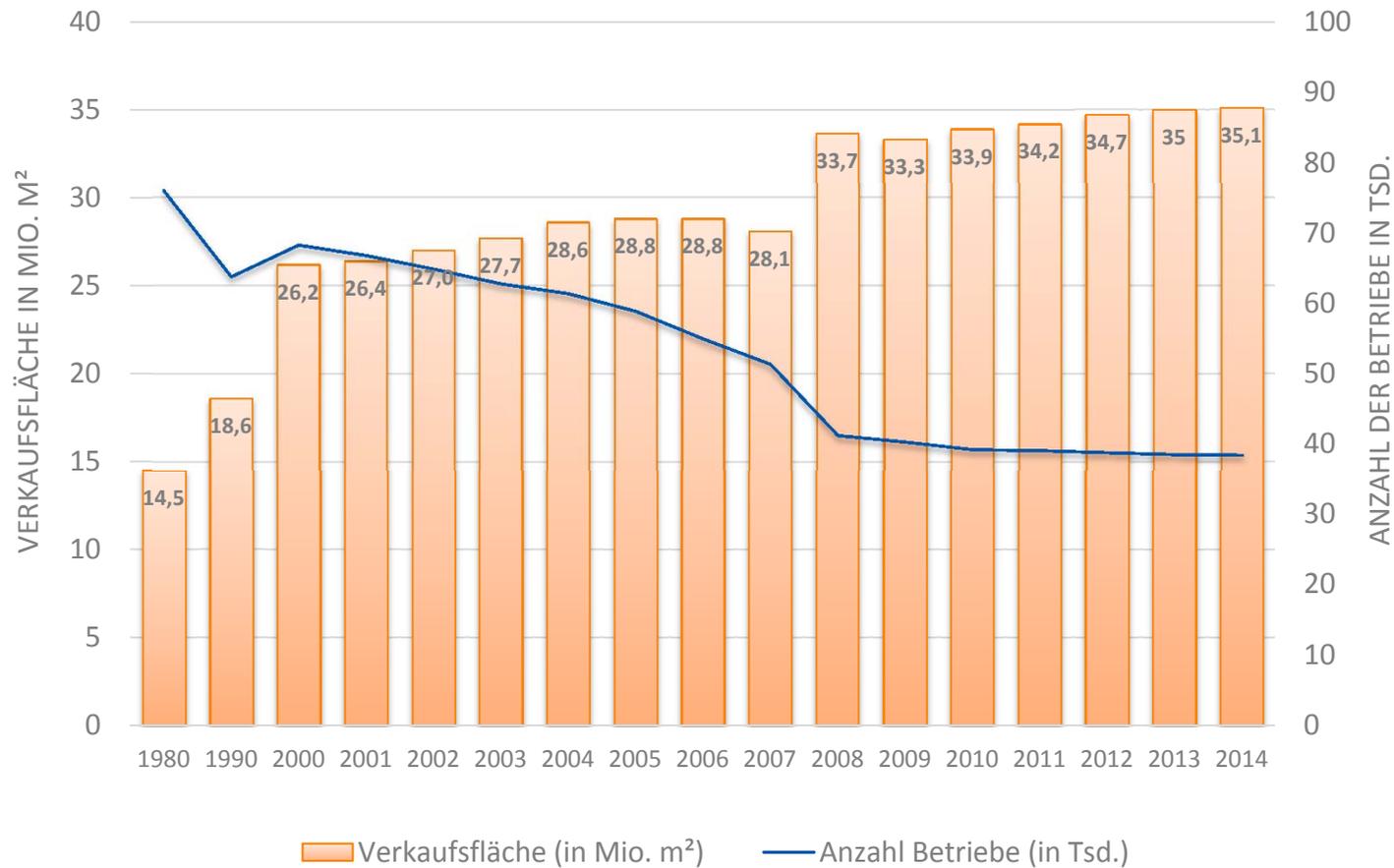
Marktanteil Discounter 2015: ca. 46 %



II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

3. Standortanforderungen und Angebotsentwicklungen

Verkaufsflächen- und Betriebsentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

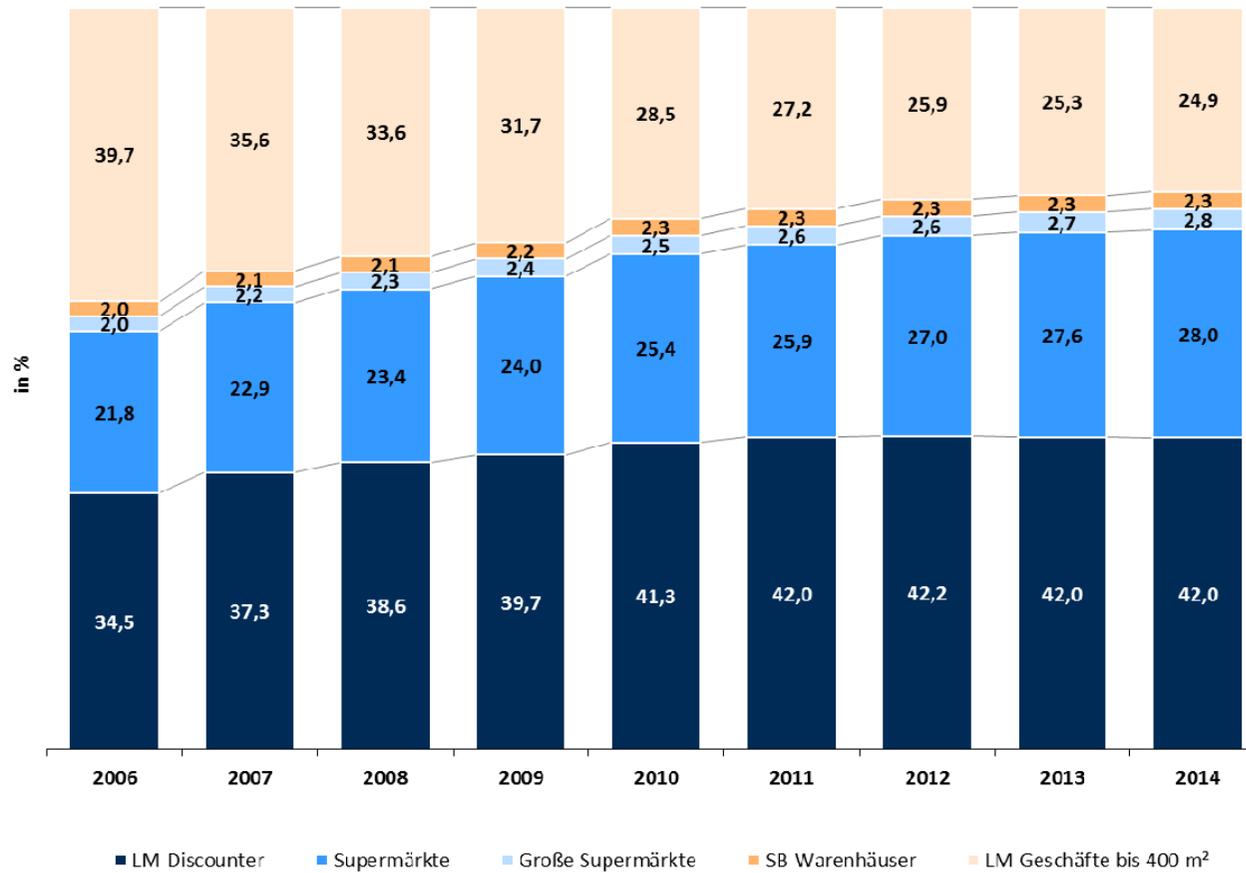


Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015; GMA-Darstellung 2016

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

3. Standortanforderungen und Angebotsentwicklungen

Betriebstypenentwicklung: Anteil an Betrieben nach Betriebstyp

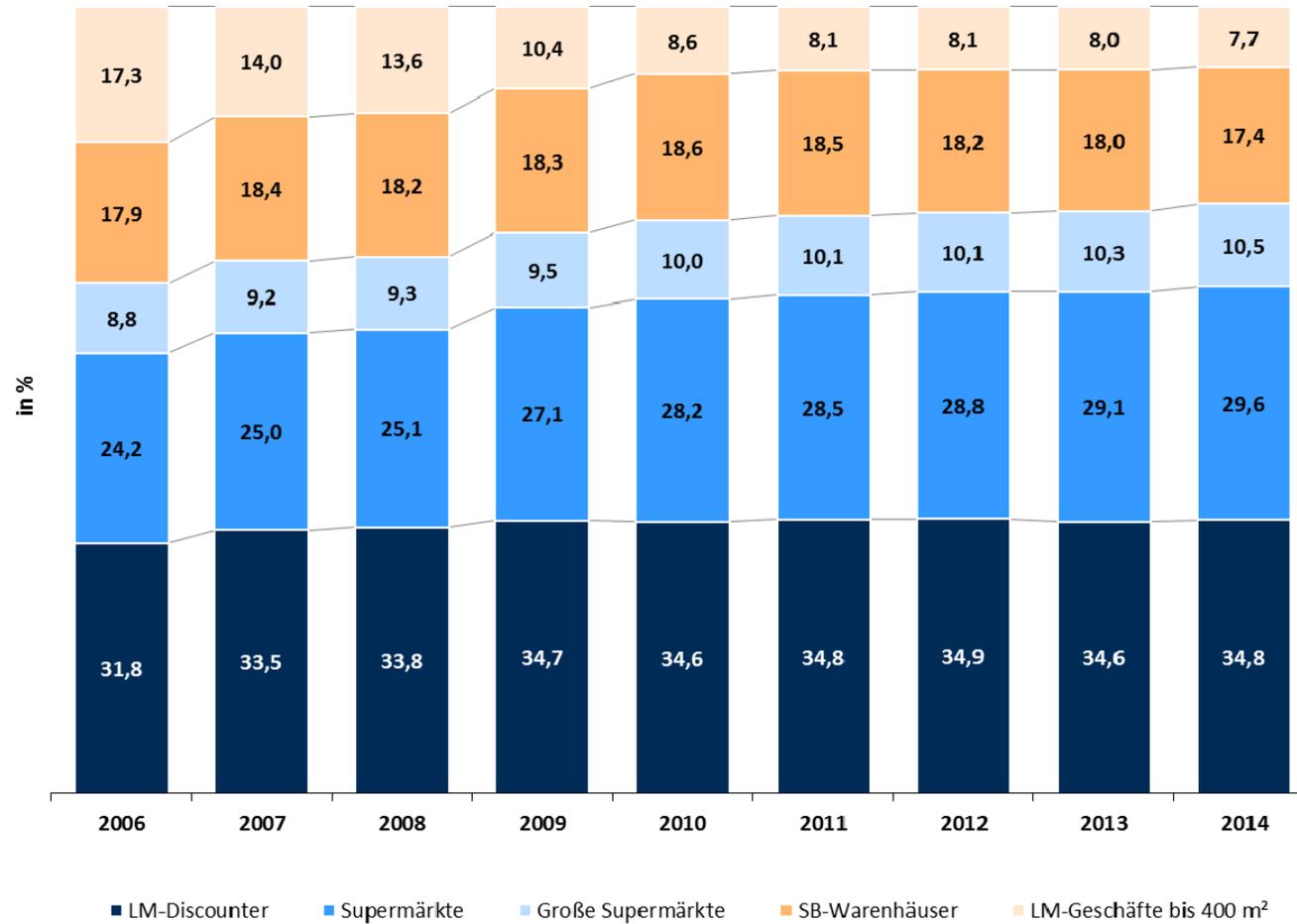


Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015; GMA-Darstellung 2016

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

3. Standortanforderungen und Angebotsentwicklungen

Verkaufsflächenentwicklung: Anteil an Verkaufsfläche nach Betriebstyp

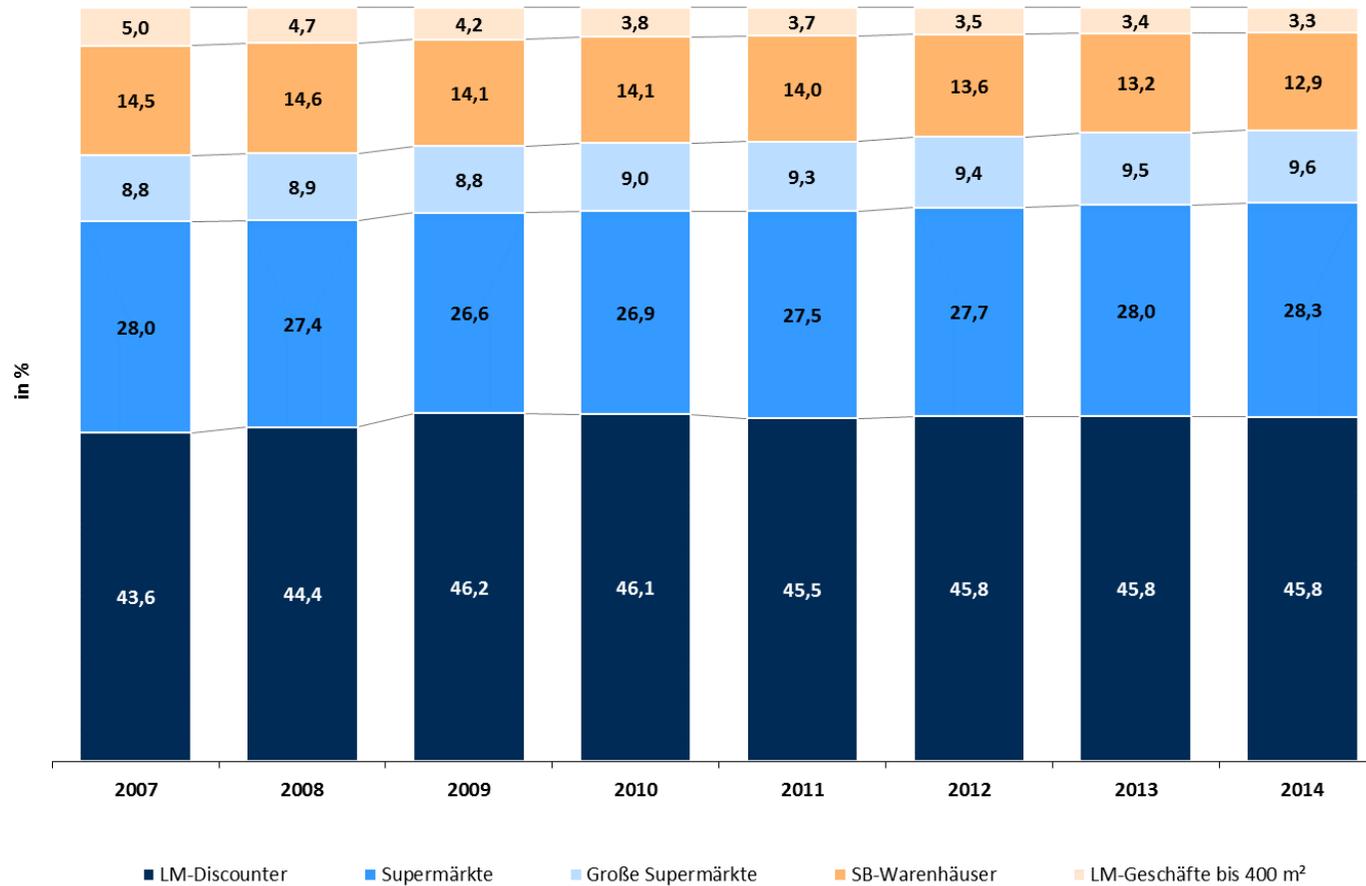


Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015; GMA-Darstellung 2016

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

3. Standortanforderungen und Angebotsentwicklungen

Umsatzentwicklung: Umsatzanteil nach Betriebstyp



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015; GMA-Darstellung 2016

II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

3. Standortanforderungen und Angebotsentwicklungen

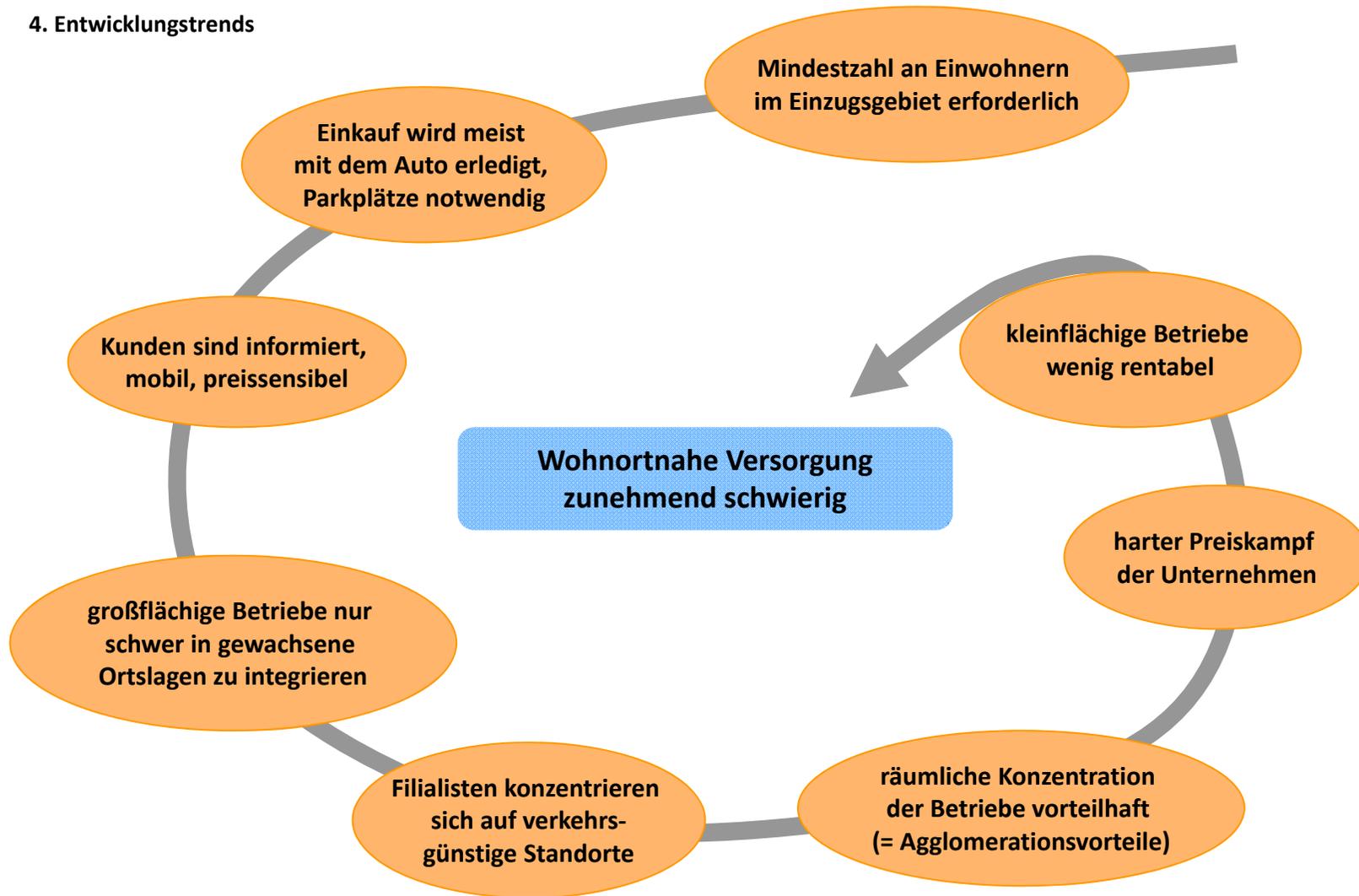
Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren, bei fortgesetzten Konzentrations- und Übernahmetendenzen. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte v. a. die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend integrierte Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.

mögliche / typische Angebotselemente	benötigte Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbedingungen
Supermarkt	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 1.200 – 1.800 m ²	gute Sichtbarkeit ca. 60 - 70 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.500 m ²	gute Sichtbarkeit ca. 75 - 100 Stellplätze
Getränkemarkt	ca. 10.000	ca. 300 – 500 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ab 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 30 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m ² (inkl. Verzehrereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 10.000 – 15.000	ca. 20 – 50 m ² (ggf. inkl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	mind. 4.000	ca. 80 – 120 m ² (zzgl. Nebenflächen)	Arztpraxen im Umfeld mind. 6 Stellplätze

Quelle: GMA-Standortforschung 2016

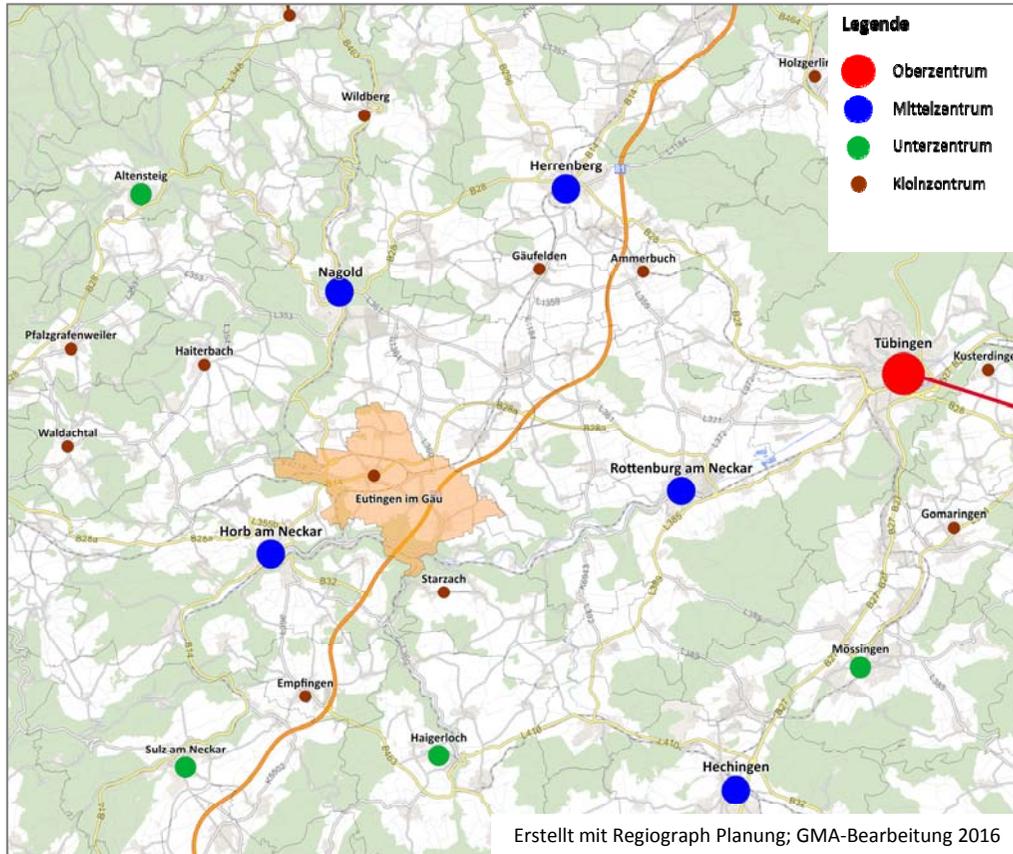
II. Rahmenbedingungen der Nahversorgung

4. Entwicklungstrends



III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

1. Lage und Strukturdaten



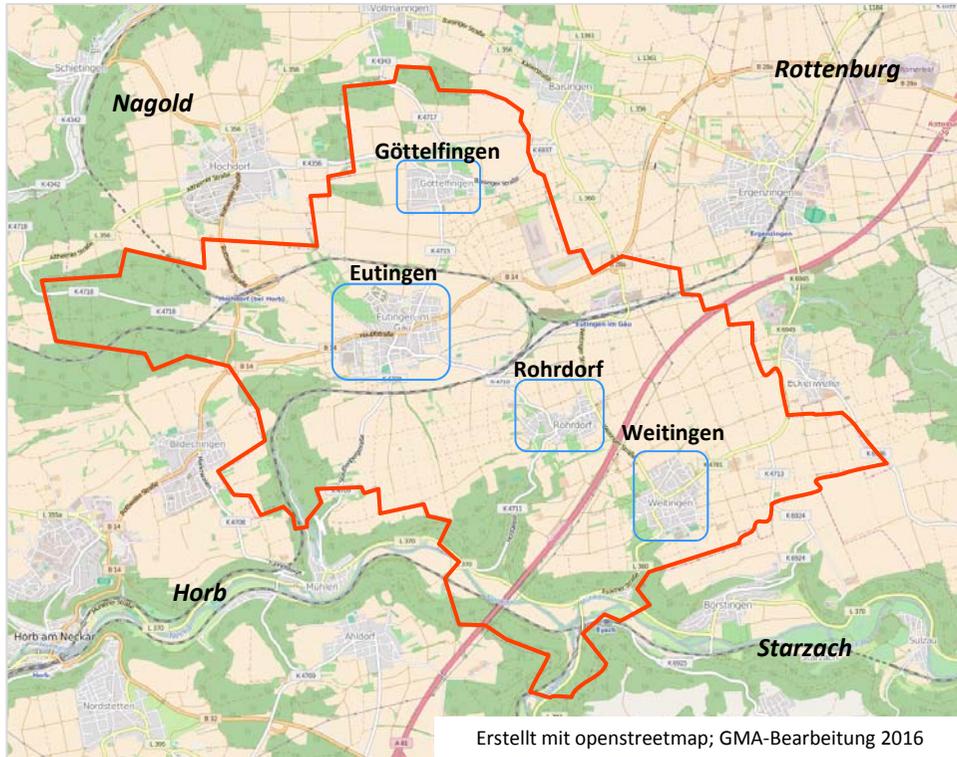
Kriterien	Daten
Einwohner (31.12.2015)	5.497
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft - Eutingen im Gäu	103,3
- LK Freudenstadt (Index; 100 = Deutschland)	101,9
Bevölkerungsentwicklung (1991 – 2014)	+ 24,9 %
(2004 - 2014)	+ 0,2 %
Zahl der Beschäftigten (30.06.2015)	1.082
Entwicklung der Beschäftigten (2007 - 2015)	+ 33,3 %
Pendlersaldo (30.06.2015)	- 1.369
Beschäftigte im Wirtschaftsbereich (30.06.2014):	
- Produzierendes Gewerbe	30 %
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	56 %
- Sonstige Dienstleistungen	15 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg; GMA-Bewertung und Darstellung 2016

Die Gemeinde Eutingen im Gäu im Landkreis Freudenstadt ist landesplanerisch als Kleinzentrum im Mittelbereich Horb eingestuft. Die Kommune liegt verkehrsgünstig an der BAB 81 (Heilbronn – Stuttgart – Singen). Zudem fungiert die Bundesstraße 14 als Ortsdurchfahrt. Mit den Bahnhöfen Eutingen und Hochdorf (bei Horb) verfügt die Gemeinde über Anbindungen nach Stuttgart bzw. Singen sowie nach Horb, Nagold, Rottweil und Freudenstadt. Ergänzend verkehren fünf Buslinien in Eutingen im Gäu. Nördlich und südlich schließen sich unmittelbar die Mittelzentren Nagold, Horb und Rottenburg am Neckar an.

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

2. Siedlungsstruktur



Legende

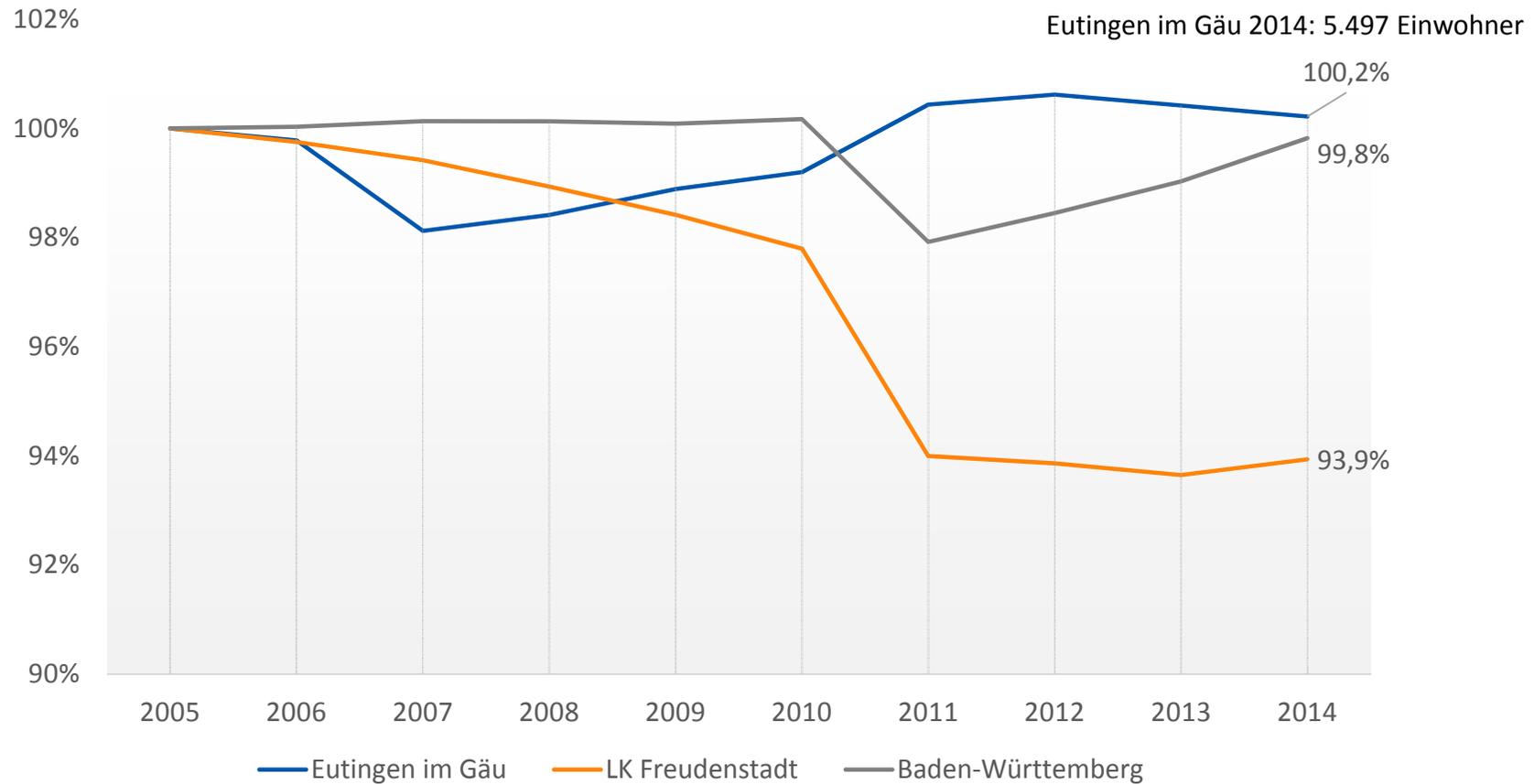
- Gemeindegrenze Eutingen im Gäu
- Ortsteile

- /// Gemeinde mit vier voneinander getrennt gelegenen Ortsteilen (Eutingen, Göttelfingen, Rohrdorf und Weitingen)
- /// Flächengemeinde mit ca. 3.300 ha, davon ca. 82 % genutzt durch Landwirtschaft und Wald
- /// Herausforderung durch voneinander getrennt gelegene Ortsteile
- /// Angrenzende Mittelzentren Nagold, Horb und Rottenburg

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

3. Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung in Prozent; 2004 = 100 % *



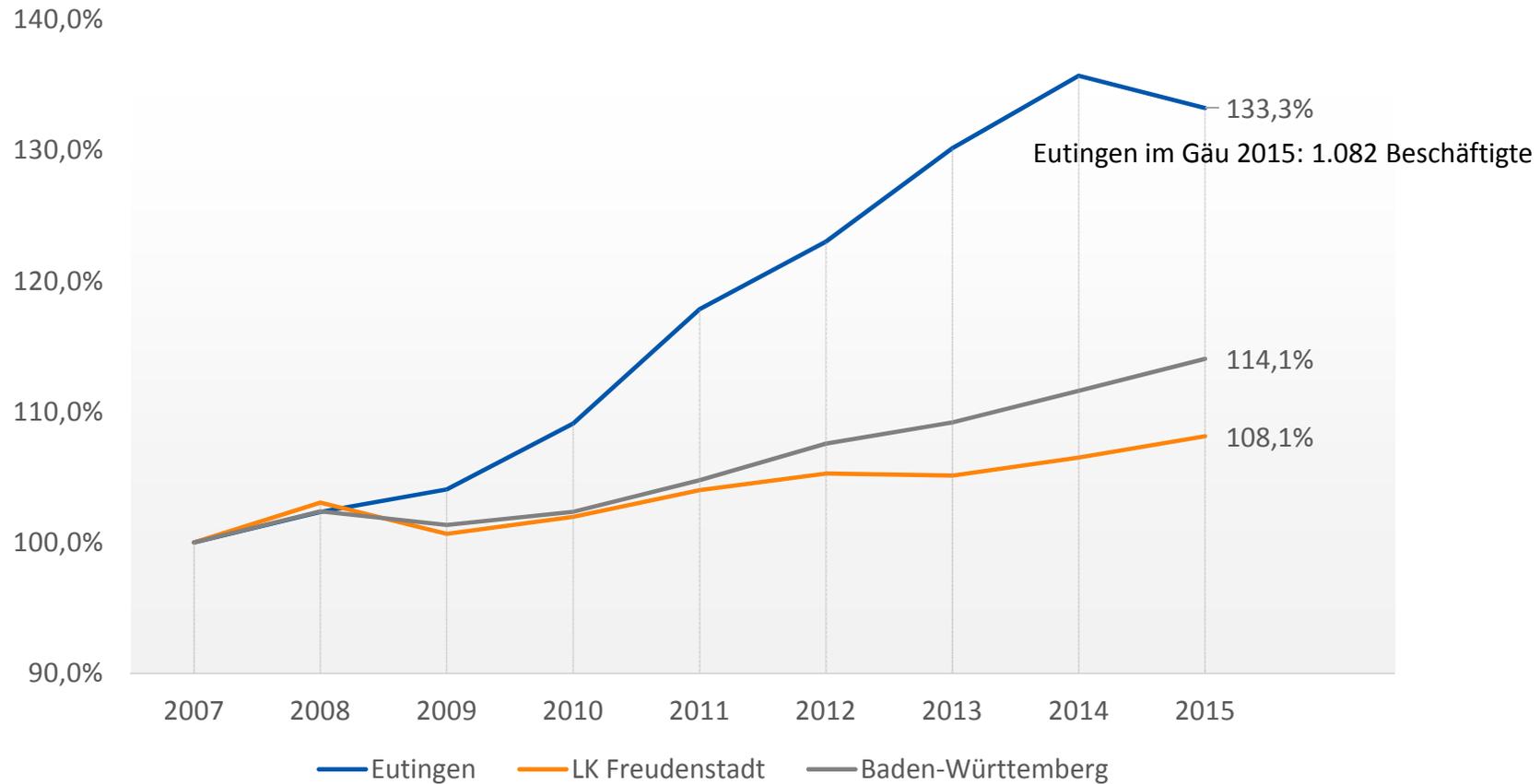
* Basiszensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: je 31.12.

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

4. Beschäftigtenentwicklung

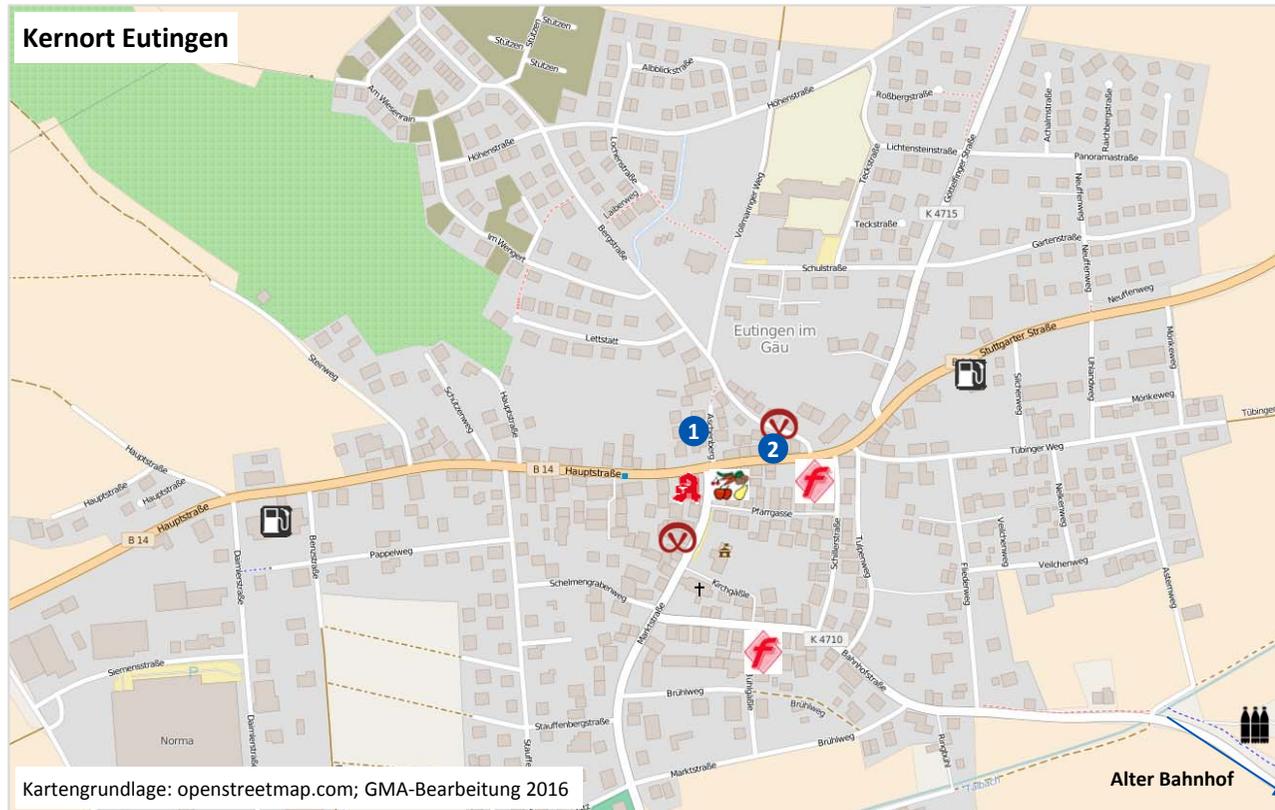
Beschäftigtenentwicklung in Prozent; 2004 = 100 %



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

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

5. Nahversorgung in Eutingen im Gäu



Legende

- Bäckerei
- Metzgerei
- Obst / Gemüse
- Getränke
- Tankstelle
- Apotheke
- 1 Leerstand Schmollinger
- 2 Leerstand Schlecker

Die Nahversorgung im Kernort Eutingen wird aktuell durch zwei Bäckereien, zwei Metzgereien, einen Feinkost- bzw. Obst-Gemüse-Händler, zwei Tankstellen und eine Apotheke übernommen. Im Bereich des Alten Bahnhofs befindet sich zudem ein Getränkemarkt. In der Ortschaft Weitingen ist die Bäckerei Kalbacher zu nennen. In Rohrdorf wird ausschließlich samstags die Versorgung über den Rohrdorfer Backshop gewährleistet. Die Ortschaft Göttelfingen verfügt über keinen nahversorgungsrelevanten Anbieter. Derzeit dienen somit die Lebensmittelmärkte in Horb, Nagold, Rottenburg-Ergenzingen und Bondorf der Hauptversorgung der Bewohner der Gemeinde Eutingen im Gäu. Die Nahversorgung vor Ort ist nicht gesichert.

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

5. Nahversorgung in Eutingen im Gäu

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitutes (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 der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 433 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten. Da Eutingen im Gäu über keinen Lebensmittelmarkt i.e.S. verfügt, können nur die Werte für die umliegenden Kommunen dargestellt werden.

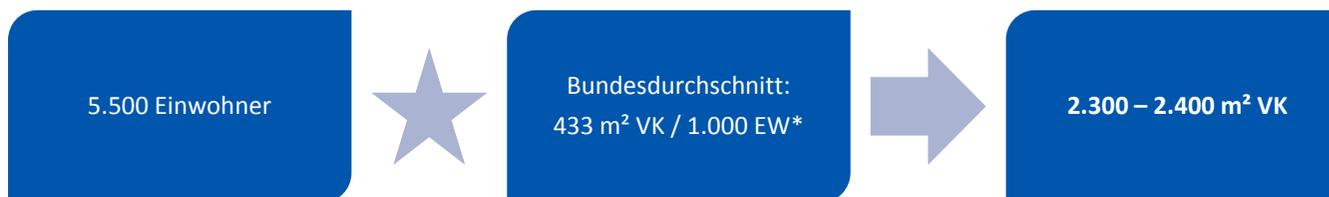
	Verkaufsfläche in m ² (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Nagold	10.600	21.630	490	↑
Nagold-Hochdorf	800	2.110	379	∅
Horb	10.000	24.500	408	∅
Starzach	800	4.290	186	↓↓↓
Bondorf	2.200	5.890	374	∅
Mötzingen	700	3.600	194	↓↓↓
Rottenburg-Ergenzingen	2.600	4.150	627	↑↑↑
Deutschland	35.100.000	81.100.000	433	∅

Quelle: GMA-Erhebungen sowie EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2015

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

5. Nahversorgung in Eutingen im Gäu

Nimmt man modellhaft den bundesdeutschen Durchschnitt als Referenzwert für die Gemeinde Eutingen im Gäu an, ergibt sich folgendes **rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial**:



Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in Eutingen im Gäu kann die Zentralitätskennziffer herangezogen werden. Zur Berechnung der **Zentralität** erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.



In der Gemeinde Eutingen im Gäu ist derzeit eine geringe Zentralität von ca. 20 – 25 % festzuhalten. Rund drei Viertel der Kaufkraft bzw. 8,0 – 8,5 Mio. € fließen im Lebensmittelbereich aktuell an umliegende Standorte ab. Unterstellt man eine realisierbare Zentralität von 70 % und eine Flächenleistung von 3.000 – 4.000 € / m² VK, lässt sich ein Flächenspielraum von rd. 2.200 m² VK (ohne Bestand) im Lebensmittelsegmet (ohne Nonfood-Flächen) ermitteln.

Eine Bewertung der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Eutingen im Gäu im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden lässt übereinstimmend ein deutliches Entwicklungspotenzial erkennen.

* Vergleichswert für Gemeinden in Baden-Württemberg bis 5.000 Einwohner: 318 m² je 1.000 EW; 5.000 -10.000 Einwohner: 465 m² je 1.000 EW

** Berechnung der Kaufkraft: Einwohner in Eutingen im Gäu (5.500 EW) x lokaler Kaufkraftkoeffizient (103,3) x Verbrauchsausgabe pro Kopf Lebensmittel (1.968 €)

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

5. Nahversorgung in Eutingen im Gäu



Bäckerei Plaz - Eutingen



Metzgerei Odermatt - Eutingen



Feinkost Cengiz - Eutingen



Bäckerei Seeger - Eutingen



MTB Tankstelle - Eutingen



Avia Tankstelle - Eutingen

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

5. Nahversorgung in Eutingen im Gäu



Engel-Apotheke - Eutingen



Landmetzgerei Hindennach -
Eutingen



Getränke Digeser - Eutingen



Bäckerei Kalbacher - Weitingen

In der Gemeinde Eutingen im Gäu existieren bezogen auf die Nahversorgung derzeit mehrere spezialisierte Einzelhandelsbetriebe aus dem Lebensmittelbereich und eine Apotheke. Die Betriebe befinden sich bis auf den Getränkemarkt sowie zwei Bäckereien im Kernort Eutingen. Es handelt sich um ein kleinteiliges und eingeschränktes Grundangebot im Lebensmittelsegment, das jedoch keine vollständige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung vor Ort übernehmen kann. Es wird ergänzt durch weitere Dienstleistungsangebote (u.a. Banken, Ärzte, Krankengymnastik, Gastronomie). Die Lebensmittelanbieter sind inhabergeführt und insgesamt als qualitativ hochwertig und ansprechend und vielfältig zu bezeichnen. Zum Teil ist jedoch auf eingeschränkte Ladenöffnungszeiten hinzuweisen.

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

6. Angebotsstrukturen im Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Eutingen im Gäu hinausgehenden Einzugsgebietes wird maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst. Als nächstgelegener größerer Handelsstandort, zu dem engere Einkaufs-verflechtungen (u. a. zu den Großflächenstandorten) bestehen, ist in Richtung Norden auf das Mittelzentrum Nagold und in südlicher Richtung auf die Anbieter im Mittelzentrum Horb hinzuweisen. Aber auch die direkt umliegenden Kommunen weisen eine sehr gute Versorgungslage auf, so dass insgesamt von einem starken Wettbewerbsumfeld zu sprechen ist. Dabei lassen sich die Angebotsstrukturen im Umland wie folgt charakterisieren:

- /// **Horb a.N.:** Im Mittelzentrum Horb prägen die Großflächenanbieter real und Kaufland sowie zwei Discounteranbieter (Aldi und Norma) das Angebot. Im Bereich der Neckar-Arkaden bestehen Planungen für die Ansiedlung eines Rewe-Marktes.
- /// **Rottenburg-Ergenzingen:** Östlich von Eutingen im Gäu sind im Rottenburger Stadtteil Ergenzingen die Discounter Aldi / Lidl im Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost und Netto in der Auberlinstraße zu nennen.
- /// **Bondorf:** Die Gemeinde Bondorf verfügt mit dem Edeka-Markt über einen der wenigen Vollsortimenter-Standorte im Umland von Eutingen im Gäu. Ergänzt wird das Angebot in Bondorf durch den Discounter des Fa. Penny.
- /// **Nagold:** Im Mittelzentrum Nagold ist zum einen auf den neu errichteten Netto-Markt im Stadtteil Hochdorf unmittelbar nördlich an Eutingen im Gäu angrenzend hinzuweisen. Zum anderen weist Nagold in der Kernstadt eine ausgeprägte Angebotsstruktur mit diversen großflächigen Anbietern auf. Hierbei sind insbesondere die Anbieter Kaufland und Edeka Rentschler, aber auch die Vielzahl an Discounterstandorten zu benennen.

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

6. Angebotsstrukturen im Umland

- /// **Starzach:** Südöstlich von Eutingen im Gäu ist in der Flächengemeinde Starzach auf den Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Bieringen und auf einen kleinflächigen Anbieter im Ortsteil Börstingen hinzuweisen.
- /// **Mötzingen:** Die Versorgung der Gemeinde Mötzingen ist durch den Netto-Lebensmitteldiscounter am Ortsausgang Richtung Nagold geprägt.
- /// **Vollmaringen:** Die Nahversorgung wird hier durch die Bäckerei Miller übernommen, die neben dem Backwarensortiment ein erweitertes Lebensmittelsortiment vorhält.

Bereits in einer im Jahr 2011 durchgeführten „Umfrage zum Einzelhandel“¹ wurden die Umlandstandorte Horb und Rottenburg-Ergenzingen als Hauptwettbewerber für „Lebensmittel (haltbar)“ ermittelt. Bezogen auf Fleischwaren und Backwaren wurde als Einkaufsort der Ortsteil Eutingen genannt.

¹Steinbeis Kompetenz-Zentrum (04.11.2011)

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

6. Angebotsstrukturen im Umland



III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

6. Angebotsstrukturen im Umland

Anbieter	Betriebstyp	Entfernung (ca.-Werte)	VK-Größe in m ² (ca.-Werte)	Lage
Nagold-Hochdorf				
Netto	Discounter	7 – 8 km	800	Nördlicher Ortsrand
Rottenburg-Ergenzingen				
Netto	Discounter	6 – 7 km	800	Auberlinstraße
Lidl	Discounter	7 – 8 km	1.100	Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“
Aldi	Discounter	7 – 8 km	900	
Horb*				
real	SB-Warenhaus	5 – 6 km	5.000	Gewerbegebiet „Horb-Hohenberg“
Norma	Discounter	5 – 6 km	1.000	
Kaufland	SB-Warenhaus	7 – 8 km	3.500	Bahnhofplatz
Aldi	Discounter	7 – 8 km	1.050	
Bondorf				
Edeka	Supermarkt	10 – 11 km	1.400	Gewerbegebiet „Zehntscheuer“
Penny	Discounter	9 – 10 km	800	Bahnhofstraße
* Hinweis auf geplante Ansiedlung von Rewe in den Neckar-Arkaden				

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

6. Angebotsstrukturen im Umland

Anbieter	Betriebstyp	Entfernung (ca.-Werte)	VK-Größe in m ² (ca.-Werte)	Lage
Nagold-Kernstadt				
Kaufland	SB-Warenhaus	10 – 11 km	3.600	Gewerbegebiet an der Häiterbacher Straße Südliche Kernstadt
Aldi	Discounter	10 – 11 km	1.100	
Edeka	Supermarkt	11 – 12 km	2.300	Innenstadt
Aldi	Discounter	15 – 16 km	850	Calwer Straße – nördliche Kernstadt
Lidl	Discounter	15 – 16 km	900	
Lidl	Discounter	16 – 17 km	800	Bahnhofplatz
Starzach-Bierlingen				
Netto	Discounter	12 – 13 km	800	Ortsrandlage
Mötzingen				
Netto	Discounter	11 – 12 km	800	Ortsrandlage
Quelle: GMA-Erhebungen				

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

7. Nahversorgung in Eutingen im Gäu aus Sicht des Einzelhandels

Befragung der nahversorgungsrelevanten Einzelhändler / Ladenhandwerk in Eutingen im Gäu

Fragenkomplex „Eigene Betriebsentwicklung“

- Bestehende Nahversorgungsbetriebe weisen eine hohe Standorttreue auf.
- Die Unternehmer sind mit der Geschäftsentwicklung der vergangenen 3 – 5 Jahre überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden.
- In Teilen jedoch Umsatzrückgänge durch Frequenzverluste, auch bedingt durch den Wegfall von Schlecker und der Fa. Schmollinger
- Perspektivisch wird zum Teil die eigene Geschäftsentwicklung in direkten Zusammenhang mit den Planungen zum Lebensmittelmarkt in Verbindung gesetzt.
- Das Thema Altersnachfolge spielt bei den befragten Betrieben überwiegend noch keine Rolle.

Zwei Eutinger Betriebe haben Jubiläum gefeiert: Die Bäckerei Plaz gibt es seit 125 Jahren, die Firma Kreidler seit 25 Jahren

Die Eutinger Bäckerei Plaz und Kreidler Präzisions-Schleiftechnik haben gestern gemeinsam ihre Jubiläen gefeiert. Ganz Eutingen schien auf den Beinen zu sein. Sowohl in der Marktstraße als auch auf dem Firmengelände im Gewerbegebiet Dorfweiden war ordentlich was los.

Den Familienbetrieb Cengiz gibt es seit 20 Jahren in Eutingen / Sie haben auch Verkaufsstände auf einigen Wochenmärkten

Die ganze Familie arbeitet bei Feinkost Cengiz mit. Außer in dem Laden an der Eutinger Hauptstraße verkaufen die fünf Familienmitglieder Obst, Gemüse und Pflanzen auch auf verschiedenen Wochenmärkten in der Umgebung. Mit der Selbständigkeit erfüllte Vater Irfan Cengiz sich einen Lebensraum.

Eutingen

Frühjahr stimmt Betriebe optimistisch

Von Schwarzwälder-Bote 23.04.2013 - 19:02 Uhr

III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

7. Nahversorgung in Eutingen im Gäu aus Sicht des Einzelhandels

Fragenkomplex „Bewertung von Eutingen im Gäu“

- /// Gute Lage der Gemeinde, da idyllisch gelegen, aber „nicht so weit vom Schuss“
- /// Gute Infrastruktur in Eutingen wie Arzt, Krankengymnastik, Dienstleister, Gastronomie, Kinderbetreuung
- /// Gute Dorfgemeinschaft mit ausgeprägtem Vereinswesen
- /// Hohe Kundentreue, Stammkunden auch von außerhalb der Gemeinde
- /// Lage an B 14 wird als Fluch und Segen zugleich bewertet
- /// Differenziertes Meinungsbild bei der Bewertung der Nahversorgung (bestehende, gute Betriebe sind ausreichend für ein Dorf dieser Größenordnung vs. Fehlen eines Lebensmittelbetriebes zur Gewährleistung der Nahversorgung in Eutingen im Gäu)



III. Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

7. Nahversorgung in Eutingen im Gäu aus Sicht des Einzelhandels

Fragenkomplex „Lebensmittelmarkt“

- /// Differenziertes Meinungsbild (Wettbewerb mit dem lokalen kleinteiligen Einzelhandel zu stark, „Tod für Familienbetriebe“, Preiskampf für die „Kleinen“ nicht darstellbar vs. Nahversorger als wichtiges Ausstattungsmerkmal für Eutingen im Gäu)
- /// Differenzierte Bewertung des Betriebstyps: hohe Discounterdichte im Umland, höhere Überschneidungen bei lokalem Einzelhandel bei einem Supermarkt / Vollsortimenter, da z.B. Metzgereitheke immer integriert, meist mit Bäckerei, mehr Auswahl in einem Supermarkt
- /// Ergänzungen zum Lebensmittelmarkt: möglicherweise Bäckerei oder Drogeriemarkt (wie in Bondorf)
- /// Verlagerungsoptionen:
 - /// überwiegend nein, da Kosten für Personal etc. zu hoch, „Diktat der Öffnungszeiten“, wenn Lage im Vorkassenbereich
 - /// vereinzelt ja, da Verbesserungspotenzial im Vergleich zur aktuellen Standortlage



IV. Stärken-Schwächen-Profil

Stärken



- positive Bevölkerungsentwicklung seit 1991
- positive Beschäftigtenentwicklung
- leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von 103,3 (Bundesdurchschnitt 100)
- gute Erreichbarkeit der BAB 81 durch Lage an der B 14 bzw. B 28
- durchschnittlich 9.000 - 10.000 Pkw sowie 1.000 - 1.500 LKW pro Tag
- einige attraktive und qualitativ ansprechend inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte mit hoher Standorttreue und hoher Kundenbindung
- ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter (u. a. Banken, Apotheke)
- Entwicklungspotenzial nachweisbar

Schwächen



- getrennte Siedlungsstrukturen mit vier Ortsteilen
- kein moderner bzw. zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt mehr vorhanden
- hohe Kaufkraftabflüsse aus der Gesamtgemeinde (Grundversorgung findet woanders statt)

V. Entwicklungsperspektiven Nahversorgung

Rahmenbedingungen in Eutingen im Gäu

- Kleinzentrum mit Versorgungsaufgabe für den Grundbedarf
- 5.500 Einwohner mit 11,2 Mio. € Kaufkraftpotenzial (Food)
- überdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Flächengemeinde
- Lage des Kernortes an der B 14 (ca. 10.000 PKW pro Tag zzgl. Schwerverkehr)

Bestandssituation Nahversorgung in Eutingen im Gäu

- kleinteilige, leistungsfähige Versorgungsstrukturen
- ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Umland (hohe Discounterdichte)
- hoher Kaufkraftabfluss nach Bondorf, Ergenzingen und Horb

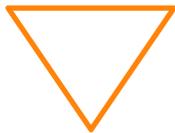
Entwicklungspotential in Eutingen im Gäu

- Verkaufsflächenpotenzial im Vergleich zum Bundesdurchschnitt: ca. 2.300 – 2.400 m² VK
- Verkaufsflächenpotential bei einer tatsächlich erreichbaren Zentralität von 70 %: bis 2.200 m² VK
- Laut regionalem Einzelhandelskonzept der Region Nordschwarzwald (2015)* besteht in Eutingen im Gäu ein „großes Ansiedlungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von mehr als 800 m² VK“

* Quelle: Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald: – Kennziffern und Implikationen für die Entwicklung der Nahversorgung –, Regionalverband Nordschwarzwald, September 2015.

V. Entwicklungsperspektiven Nahversorgung

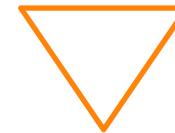
Szenario 1 „Status quo“	Szenario 2 „Ansiedlung Lebensmittelmarkt“	Szenario 3 „Alternative Angebote“
<p>Alles bleibt wie es ist</p>	<p>Entwicklung eines zukunftsfähigen, marktgängigen Nahversorgers in der Gemeinde Eutingen im Gäu als Systemlösung</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Vollsortimenter /// Discounter /// Ergänzende Angebote 	<p>Entwicklung alternativer Angebotsformen zur Grundversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Ausbau mobiler Händler („Wochenmarkt“) /// Dorfladen/ genossenschaftliches Modell (bürgerschaftliches Engagement) /// Bürgerbus



Parziale Lebensmittelversorgung mit hohen Kaufkraftabflüssen
 =
weitere Abwärtsspirale



Wirtschaftliche Basis?



Alternative zu Szenario 1 oder 2

V. Entwicklungsperspektiven Nahversorgung

Charakteristika möglicher Betriebstypen für die Nahversorgung in Eutingen im Gäu		
Daten (2014)	Discounter	Supermarkt
Filialen in Deutschland	16.195	10.785
Ø- Verkaufsfläche in m ²	753	964
aktuelle Verkaufsflächengrößen bei Neuansiedlungen (in m ²)	1.000 – 1.500	ab 1.200
Food	1.584 (75 %)	8.760 (76 %)
Nonfood I ¹	273 (13 %)	2.010 (17 %)
Nonfood II ²	264 (12 %)	840 (7 %)
Artikel insgesamt	2.121 (100 %)	11.610 (100 %)
Ø- Flächenproduktivität (brutto)	6.030 €/m ²	4.390 €/m ²
Ø- Filialumsatz (brutto)	4,5 Mio. €	4,2 Mio. €
Umsatzanteil in Deutschland im Jahr 2014	46 %	28 %
¹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung ² Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.		
GMA-Zusammenstellung nach: EHI handelsdaten aktuell 2015		

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

1. Aufgabenstellung

Die Analyse der Nahversorgungssituation in Eutingen im Gäu hat zusammengefasst ergeben, dass zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Entwicklungsszenario 2) erforderlich ist. In den folgenden Kapiteln soll für die optionalen Betriebstypen Supermarkt / Vollsortimenter und Discounter eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO erarbeitet werden. Beide Optionen werden bezogen auf die Verkaufsfläche formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Im Zuge der Planung soll ein B-Plan erstellt und ein SO-Gebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Entsprechend dem abgeleiteten Entwicklungsszenario 2 werden die Berechnungen für folgende Betriebstypen vorgenommen:

- /// Vollsortimenter / Supermarkt mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche
- /// Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche

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

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes an der B 14
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Nahversorgungsmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung des Vorhabens gemäß BauNVO
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

§ 11 Abs. 3 BauNVO

Für Einzelhandelsprojekte ist als geltende Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner aktuellen Fassung von 2013¹ heranzuziehen:

- „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.“

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

2. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

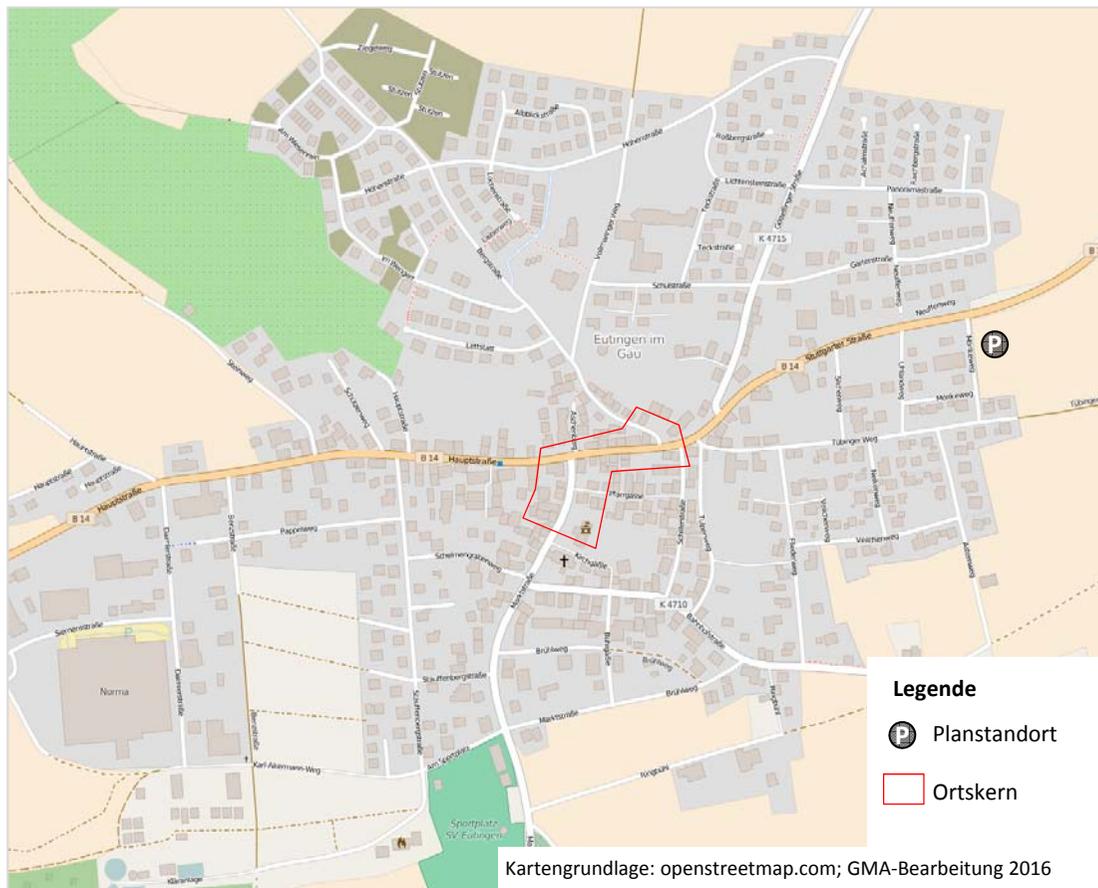
Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Eutingen im Gäu sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu bearbeiten, d.h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot. Hinzu kommt das im Regionalplan Nordschwarzwald formulierte Ziel des Agglomerationsgebotes.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

3. Bewertung des Planstandortes an der B 14

Seitens der Gemeinde Eutingen im Gäu wurde bereits in der jüngeren Vergangenheit die Diskussion über einen möglichen Standort für einen Nahversorger geführt. Als Ergebnis hat sich ein Standort am östlichen Rand des Kernortes im Anschluss an die bestehende Bebauung an der B 14 herauskristallisiert. Im Folgenden soll dieser anhand verschiedener Gesichtspunkte bewertet werden.



VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

3. Bewertung des Planstandortes an der B 14

Kriterien	Bewertung
Lage in der Gemeinde	Lage im Kernort Eutingen am östlichen Ortsrand; Lage an der B 14
Grundstück	Unbebaute Ackerfläche, leicht nach Süden abfallend
Exposition / Sichtbarkeit	Sehr gute Sichtbarkeit / Werbewirksamkeit durch direkte Lage an der B 14
Standortumfeld	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbenutzung grenzt direkt westlich an • Wohnnutzung unmittelbar nördlich der B 14 bzw. entlang der nach Westen bzw. Richtung Ortskern verlaufenden B 14
Erreichbarkeit PKW	Verkehrsgünstige Lage an der B 14
Erreichbarkeit ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht gewährleistet • Bushaltestellen derzeit in ca. 400 – 450 m Entfernung in der Göttelfinger Straße sowie in ca. 600 m Entfernung im Ortskern
Erreichbarkeit Fußgänger	Erreichbarkeit aus angrenzenden Wohngebieten muss über Fußweg bzw. Fußgängerquerung der B 14 hergestellt werden
Bewertung aus Betreibersicht	<ul style="list-style-type: none"> • Standort eignet sich sehr gut für einen Lebensmittelmarkt • Verkehrsgünstige und wettbewerbswirksame Lage • Nur wenig grundstücksbezogene Einschränkungen
Städtebauliche Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Nahversorgungsfunktion darstellbar • Fehlende Standortalternativen in zentraler Lage • als städtebaulich nur bedingt integriert zu bewerten

GMA-Bewertung und Darstellung 2016

Gesamtbewertung: Der Planstandort weist insgesamt eine zentrale Lage im Gemeindegebiet auf und ist auch aufgrund der fehlenden Alternativen in der Ortsmitte als geeignet für die Realisierung eines Nahversorgers zu bewerten.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

4. Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes des Lebensmittelmarktes in Eutingen im Gäu

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für einen Lebensmittelmarkt in Eutingen im Gäu 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 Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z.B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Eutingen im Gäu und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

4. Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes des Lebensmittelmarktes in Eutingen im Gäu

Da dieser hier vorliegenden Auswirkungsanalyse zwei Szenarien mit unterschiedlichen Betriebstypen (Supermarkt, Discounter) zugrunde liegen, ist bezogen auf das Einzugsgebiet Folgendes festzuhalten:

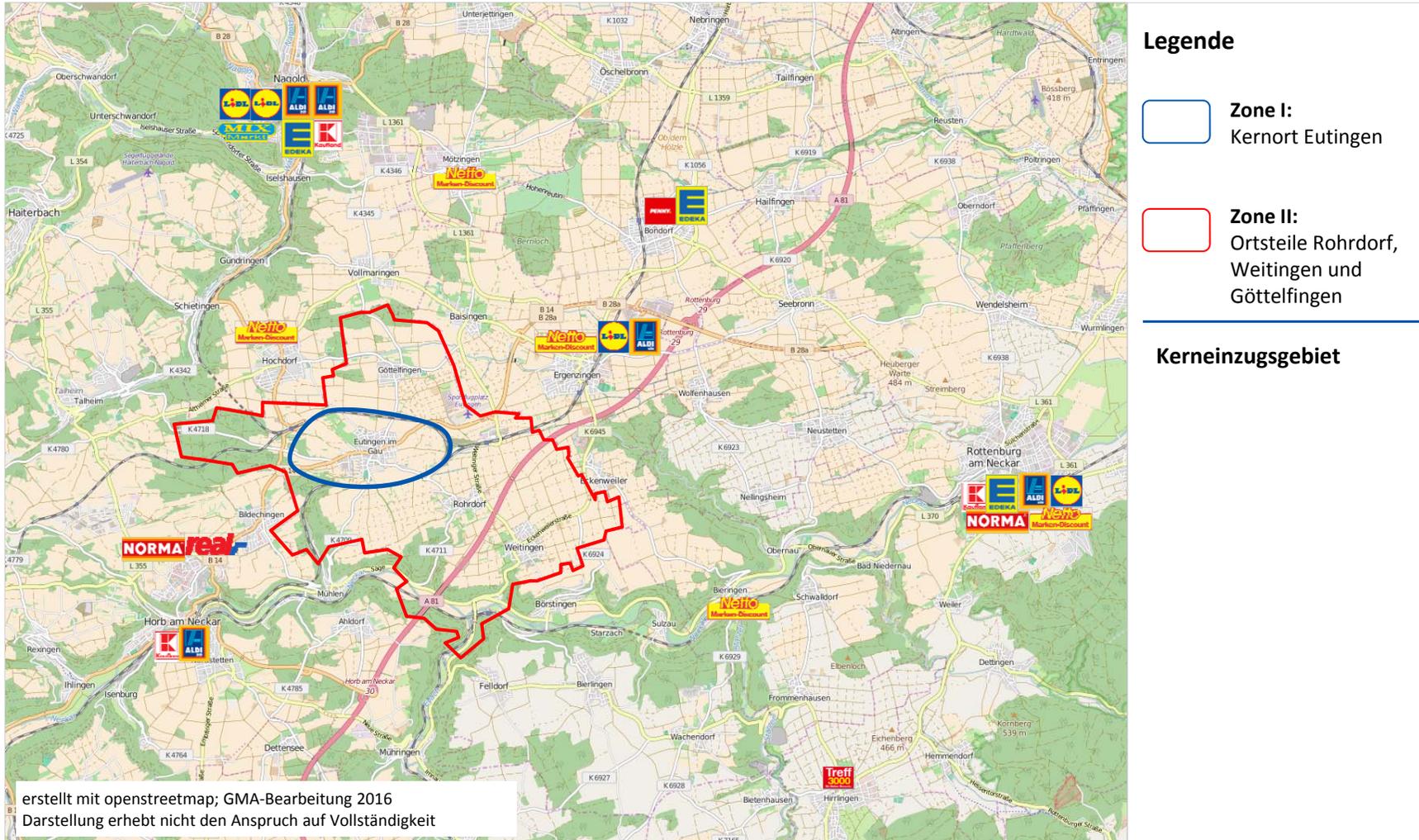
- Das Einzugsgebiet beider Betriebstypen gleicht sich bezogen auf das Kerneinzugsgebiet, welches sich auf das Gemeindegebiet von Eutingen im Gäu beschränkt.
- Aufgrund der hohen Discounterdichte im Umland fallen die Umsätze, die durch Kunden von außerhalb der Gemeinde Eutingen im Gäu generiert werden beim Discounter etwas geringer aus als im Vergleich zum Vollsortimenter / Supermarkt.
- Vergleichbare Vollsortimenter-Standorte sind in den Mittelzentren Horb und Nagold sowie in Bondorf zu finden. Diese Kundengruppen könnten anteilig auf den Standort in Eutingen im Gäu umgelenkt werden.

Demnach kann unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren das **Kerneinzugsgebiet** wie folgt abgegrenzt werden:

Zone I:	Kernort Eutingen	2.190 Einwohner
Zone II:	Ortsteile Eutingen	3.290 Einwohner
Kerneinzugsgebiet		5.480 Einwohner.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

4. Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes des Lebensmittelmarktes in Eutingen im Gäu



VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

5. Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten 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. 5.410 €¹.

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

ca. 1.968 €².

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Eutingen im Gäu bei 103,3 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)³. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich somit auf ca. 16,6 Mio. €. Für die Gemeinde Eutingen im Gäu als **Kerneinzugsgebiet** beträgt das Kaufkraftpotenzial **ca. 11,2 Mio. €**. Differenziert nach Zonen entfallen

- /// 4,5 Mio. € auf den Kernort Eutingen (Zone I) und
- /// 6,7 Mio. € auf die Ortsteile (Zone II).

Zusätzlich wird bei Lebensmittelmärkten ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall eines Supermarktes bei 10 – 15 % und im Fall eines Discounters zwischen 10 – 20 % (abhängig vom Betreiber).

¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

² Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

³ Quelle: MB Research 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

6. Umsatzprognose und Marktchancen für einen Nahversorger in Eutingen im Gäu

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. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

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

Entsprechend dem abgeleiteten Entwicklungsszenario 2 werden die Berechnungen für folgende Betriebstypen mit marktüblichen Verkaufsflächengrößen vorgenommen:

- /// Vollsortimenter / Supermarkt mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche
- /// Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche*.

Für den Vollsortimenter werden zudem zwei (Teil)Szenarien berechnet. Szenario 1 stellt dabei einen Ansatz dar, der die tatsächlichen Gegebenheiten in Eutingen im Gäu (maximal realisierbare Marktanteile, Wettbewerbsstrukturen im Umland, ländliche Strukturen, bestehende Einkaufsorientierung u.v.m.) berücksichtigt. In Szenario 2 wird dagegen eine Ziel-Flächenleistung zugrunde gelegt, die sich als Durchschnittswert für Supermärkte in ganz Deutschland errechnet. Das Szenario 2 wird somit als „worst case“ dargestellt.

* Discounter wie Aldi und Lidl weisen bei Neuansiedlungen i.d.R. höhere Verkaufsflächen auf.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

6. Umsatzprognose und Marktchancen für einen Nahversorger in Eutingen im Gäu

6.1 Moderner Supermarkt mit 1.400 m² Verkaufsfläche (Variante I-Szenario 1)

Folgende Umsatzprognose lässt sich für einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Eutingen – Kernort	4,5	35	1,6	0,2	1,8	36 – 37
Eutingen – Ortsteile	6,7	30	2,0	0,3	2,3	46 – 47
Streuumsätze (15 – 20 %) insb. aus Nachbargemeinden			0,8	0,1	0,9	17 – 18
Insgesamt			4,4	0,6	5,0	100

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Aufgrund der hohen Discounterdichte im Umfeld von Eutingen im Gäu wird bei der Prognose für den Supermarkt ein etwas höherer Streukundenanteil von 15 – 20 % angenommen. Unter Berücksichtigung des Nonfood-Anteils für Supermärkte von 10 – 15 % wird eine Flächenproduktivität in der Größenordnung von bis zu 3.500 € pro m² VK zu erwarten sein und damit eine durchschnittliche Produktivität erreicht.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit ca. 82 – 83 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Eutingen im Gäu selbst generiert wird. Etwa 17 – 18 % der Umsätze werden über Streukunden generiert.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

6. Umsatzprognose und Marktchancen für einen Nahversorger in Eutingen im Gäu

6.2 Moderner Supermarkt mit 1.400 m² Verkaufsfläche (Variante I-Szenario 2)

In Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald wird in einem zweiten Szenario („worst case“-Szenario) eine Flächenleistung von 4.500 € / m² VK zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 5,5 Mio. € auf den Food-Bereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nonfood-Bereich. Für die Gemeinde Eutingen im Gäu müssen sich in der Folge höhere Marktanteile von 40 bzw. 35 % angenommen werden. Die restlichen Umsatzanteile müssen durch Streukunden generiert werden. Der Streuumsatzanteil steigt in diesem Szenario auf 25 %.

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Eutingen – Kernort	4,5	40	1,8	0,2	2,0	32 – 33
Eutingen – Ortsteile	6,7	35	2,3	0,3	2,6	42 – 43
Streuumsätze (25 %) insb. aus Nachbargemeinden			1,4	0,2	1,6	25
Insgesamt			5,5	0,8	6,3	100

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit ca. 75 % auch in diesem Szenario der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Eutingen im Gäu selbst generiert wird. Etwa 25 % der Umsätze werden über Streukunden generiert.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

6. Umsatzprognose und Marktchancen für einen Nahversorger in Eutingen im Gäu

6.3 Moderner Discounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche (Variante II)

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für einen Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Eutingen – Kernort	4,5	max. 25	1,1	0,2	1,3	38 – 39
Eutingen – Ortsteil	6,7	max. 20	1,4	0,2	1,6	46 – 47
Streuumsätze (15 %)			0,4	0,1	0,5	15
Insgesamt			2,9	0,5	3,4	100

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Da Discounter im Vergleich mit Supermärkten über eine deutlich kleinere Artikelzahl und eine geringe Sortimentstiefe verfügen und in Abhängigkeit vom Betreiber einen unterschiedlich hohen Anteil an Markenartikel aufweisen, wird für den maximal erreichbaren Marktanteil in Eutingen im Gäu ein deutlich geringerer Wert als für den Supermarkt angenommen. Aufgrund der Discounterdichte im Umland liegt der Streukundenanteil ebenfalls etwas niedriger. Unter Berücksichtigung des Nonfood-Anteils wird eine Flächenproduktivität in der Größenordnung von bis zu 3.400 € pro m² VK zu erwarten sein. Je nach Betreiber variieren die Flächenleistungen zwischen 3.500 (Norma, Netto) und 8.000 € / m² VK (Aldi Süd).

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

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

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Nahversorgers werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Supermarkt wird auf einer marktüblichen Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m²
 - /// im Szenario 1 eine Umsatzleistung von ca. 5,0 Mio. € bzw. 4,4 Mio. € im Food-Bereich und
 - /// im Szenario 2 eine Umsatzleistung von ca. 6,3 Mio. € bzw. 5,5 Mio. € im Food-Bereich erzielen.
- /// Der Discounter wird auf einer marktüblichen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,3 Mio. € bzw. 2,8 Mio. € im Food-Bereich erzielen.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Der **Vollsortimenter mit 1.400 m² VK (Variante I – Szenario 1)** erwirtschaftet einen Umsatz im Lebensmittelsegment von rund 4,4 Mio. €. Differenziert nach Kommunen und Standortlagen lassen sich die daraus ableitbaren Umverteilungseffekte wie folgt quantifizieren:

Szenario 1

Zone / Kommune / Standortlage	Umverteilungseffekte absolut	Umverteilungseffekte in %
Gemeinde Eutingen im Gäu	0,1 – 0,2 Mio. €	3 – 4 %
Nagold – Hochdorf	0,1 – 0,2 Mio. €	4 – 5 %
Nagold – Kernstadt	0,8 – 0,9 Mio. €	5 – 6 %
Rottenburg – Ergenzingen	0,5 – 0,6 Mio. €	4 – 5 %
Bondorf	0,5 – 0,6 Mio. €	7 – 8 %
Horb	1,1 – 1,2 Mio. €	3 – 4 %
Mötzingen	< 0,1 Mio. €	3 – 4 %
Starzach	< 0,1 Mio. €	3 – 4 %
Weiteres Umland (inkl. zusätzliche Streuumsätze)	0,8 Mio. €	Nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Der **Vollsortimenter mit 1.400 m² VK (Variante I – Szenario 2)** erwirtschaftet einen Umsatz im Lebensmittelsegment von rund 5,5 Mio. €. Der Anteil der Streuumsätze, die von außerhalb der genannten Kommunen am Planstandort gebunden werden, wird im Vergleich zum Szenario 1, etwas stärker zulasten der direkten Umlandkommunen gehen. Differenziert nach Kommunen und Standortlagen lassen sich die daraus ableitbaren Umverteilungseffekte wie folgt quantifizieren.

Szenario 2 („worst case“)

Zone / Kommune / Standortlage	Umverteilungseffekte absolut	Umverteilungseffekte in %
Gemeinde Eutingen im Gäu	0,2 – 0,3 Mio. €	4 – 5 %
Nagold – Hochdorf	0,1 – 0,2 Mio. €	6 – 7 %
Nagold – Kernstadt	1,1 – 1,2 Mio. €	6 – 7 %
Rottenburg – Ergenzingen	0,6 – 0,7 Mio. €	5 – 6 %
Bondorf	0,6 – 0,7 Mio. €	8 – 9 %
Horb	1,3 – 1,4 Mio. €	4 – 5 %
Mötzingen	0,1 – 0,2 Mio. €	4 – 5 %
Starzach	0,1 – 0,2 Mio. €	4 – 5 %
Weiteres Umland (inkl. zusätzliche Streuumsätze)	1,1 Mio. €	Nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Der **Discounter mit 1.000 m² VK (Variante II)** erwirtschaftet einen Umsatz im Lebensmittelsegment von rund 2,9 Mio. €. Differenziert nach Kommunen und Standortlagen lassen sich die daraus ableitbaren Umverteilungseffekte wie folgt quantifizieren:

Zone / Kommune / Standortlage	Umverteilungseffekte absolut	Umverteilungseffekte in %
Gemeinde Eutingen im Gäu	< 0,1 Mio. €	1 – 2 %
Nagold – Hochdorf	0,1 – 0,2 Mio. €	4 – 5 %
Nagold – Kernstadt	0,6 – 0,7 Mio. €	3 – 4 %
Rottenburg – Ergenzingen	0,5 – 0,6 Mio. €	3 – 4 %
Bondorf	0,3 – 0,4 Mio. €	4 – 5 %
Horb	0,7 – 0,8 Mio. €	2 – 3 %
Mötzingen	< 0,1 Mio. €	2 – 3 %
Starzach	< 0,1 Mio. €	2 – 3 %
Weiteres Umland (inkl. zusätzliche Streuumsätze)	0,4 Mio. €	Nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Für die Standortgemeinde **Eutingen im Gäu** sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen durch die Realisierung eines Nahversorgers zu erwarten.

Chancen

- Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Eutinger Wohnbevölkerung
- Reduzierung des Kaufkraftabflusses
- Erhöhung des Bindungsgrades der Eutinger Wohnbevölkerung
- Erhöhung der Attraktivität des Kleinzentrums Eutingen im Gäu als Nahversorgungsstandort
- Erfüllung der Gemeinde zugewiesenen Aufgabe zur Deckung des Grundbedarfs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung ist wieder möglich („Versorgungslücke“ wird geschlossen)
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs (insb. durch abfließende Eutinger Wohnbevölkerung)

Risiken

- gewisse, aber überschaubare Umverteilungseffekte gegenüber den Anbietern in Eutingen im Gäu
- Bei ergänzenden Angeboten wie einer Bäckerei (neuer, nicht lokaler Anbieter), Obst / Gemüse-Händler oder Apotheke kann es zu Betriebsschließungen in Eutingen im Gäu kommen

Insgesamt überwiegen jedoch die positiven Aspekte bzw. die Chancen, denn bei einer langfristigen Betrachtung würde die Nahversorgung nur noch aus dem Getränkemarkt und den kleinteiligen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels bzw. Ladenhandwerks bestehen. Damit wäre eine „Vollversorgung“ nicht mehr möglich.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen **im Untersuchungsraum** sind folgende wettbewerbliche Wirkungen für die **Umlandkommunen** durch den Nahversorger je nach Option zu erwarten:

- Im Nagolder Stadtteil **Hochdorf** wäre insbesondere der Netto-Discounter vom Vorhaben in Eutingen im Gäu betroffen. Da jedoch mit der Realisierung dieses Marktes in der jüngeren Vergangenheit ein Teil der Eutinger Kaufkraft (insb. Göttelfingen) in Hochdorf gebunden wurde, sind die Umsatzverluste in erster Linie als Kaufkraftrückholung zu bewerten. Der Markt in Hochdorf wird durch die ermittelten Umlenkungen jedoch nicht in seinem Bestand gefährdet, da dieser überwiegend lokale Bedeutung (Hochdorf, Vollmaringen) hat.
- Gegenüber den discountorientierten Anbietern Rottenburger Stadtteil **Ergenzingen** führen die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu einer Schädigung der durch die überwiegend dezentralen Standorte gewährleisteten Nahversorgung von Ergenzingen.
- Für das Mittelzentrum **Horb**, dessen Nahversorgung durch die Großflächen real und Kaufland sowie die Discounter Aldi und Norma geprägt ist, werden Umverteilungseffekte von 3 % für den Discounter und für den Vollsortimenter von 3 – 4 % (worst case 4 – 5 %) wirksam. Der Hauptteil der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist gegenüber den dezentralen Standorten des SB-Warenhauses real und des Discounters Norma zu erwarten und ist somit wettbewerblicher Natur. Insgesamt ist auch im Mittelzentrum Horb die Nahversorgung weiterhin gesichert. Zudem ist auf die geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes in den Neckar-Arkaden als weiteren Wettbewerbsstandort hinzuweisen.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

- Die Gemeinde **Bondorf** stellt mit dem Edeka-Markt Rentschler und dem Discounter Penny gerade für die Planungen eines Vollsortimenters einen Wettbewerbsstandort dar. Dennoch liegen die Umverteilungseffekte unterhalb des relevanten Schwellenwertes, wobei auch im Fall von Bondorf insbesondere der Edeka-Markt im Gewerbegebiet Zehntscheuer trotz Wohngebietsanschluss südlich der Hailfinger Straße als überwiegend dezentral zu bewerten ist. Die Nahversorgung der Gemeinde wird durch das Vorhaben, auch bei höher ausfallenden Umverteilungseffekten im „worst case“ (Variante I-Szenario 2), nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt.
- Die Flächengemeinde **Starzach**, die sich entlang des Neckars erstreckt, verfügt im Ortsteil Bierlingen über einen Netto-Markt. Im Ortsteil Börstingen, welcher südlich an den Eutingen Ortsteil Weitingen angrenzt, ist ein kleiner Lebensmittelanbieter ansässig, der jedoch ausschließlich lokale Bedeutung hat und durch das Vorhaben in Eutingen im Gäu nicht in seinem Bestand gefährdet ist. Dies gilt auch für den genannten Netto-Markt.
- Die Nahversorgung der Gemeinde **Mötzingen** wird durch einen Netto-Markt am nördlichen Ortsausgang Richtung Nagold in einer städtebaulich nicht integrierten Lage geprägt. Durch das Vorhaben in Eutingen im Gäu werden nur geringe Umverteilungseffekte erwartet, die die bestehenden Strukturen nicht nachhaltig schädigen.
- Gegenüber den weiteren Anbieter im nördlich angrenzenden Mittelzentrum **Nagold** werden ebenfalls Umverteilungseffekte wirksam, die jedoch wie im Mittelzentrum Horb nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der bestehenden Strukturen führen.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

7. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

- /// Aufgrund der Lage des Vorhabens an der B 14, die mit ca. 10.000 Fahrzeugen täglich stark frequentiert wird, ist mit Kunden von außerhalb des zuvor betrachteten Untersuchungsraumes zu rechnen. Der Umsatzanteil durch **Streukunden** liegt für den Vollsortimenter bei 15 – 20 % (ca. 0,9 Mio. €) oder im „worst case“ bei 25 % (ca. 1,1 Mio. €) bzw. für den Discounter bei 15 % (0,5 Mio. €). Diese Kunden sind räumlich nicht zuordenbar und verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter an verschiedenen Standorten, so dass mögliche Umsatzumverteilungen mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht nachweisbar sind. Insofern ist eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder ein Marktaustritt eines wesentlichen Anbieters nicht zu erwarten.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € (Discounter) bzw. 0,6 Mio. € / 0,8 Mio. € (Vollsortimenter) ermittelt. Da insbesondere in Eutingen im Gäu kaum Anbieter außerhalb des Lebensmittelsegmentes ansässig sind, ist für Eutingen im Gäu von einer Verbesserung des Nonfood-Angebotes in der Gemeinde auszugehen. Überschneidungen zur bestehenden Apotheke, die mit über 90 % den Großteil der Umsatzleistung durch verschreibungspflichtige Arzneimittel bzw. apothekenpflichtige Arzneimittel (nicht verschreibungspflichtig) generiert, sind daher stark begrenzt. Folglich verteilen sich Effekte im Nonfood-Segment, die sich aus zahlreichen Branchen zusammensetzen, auf zahlreiche Standorte außerhalb von Eutingen im Gäu, so dass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung als minimal einzustufen sind. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der langfristigen Sicherung der Nahversorgung und zu einem „Zurückholen“ der Kaufkraft, die aktuell an Standorte außerhalb der Gemeinde fließt. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes werden ausgeschlossen.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

8. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und ergänzend des Regionalplans der Region Nordschwarzwald zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

- /// raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot
- /// Integrationsgebot
- /// Kongruenzgebot
- /// Beeinträchtigungsverbot

Eine Bewertung der genannten Prüfkriterien erfolgt für alle Varianten. Erst in einem zweiten Schritt wird eine Empfehlung für einen der beiden Betriebstypen sowie eine geeignete Verkaufsflächengröße gegeben.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

8. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

8.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche System einfügen. Auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommen in Betracht, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.

- /** Der Gemeinde Eutingen im Gäu ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Kleinzentrum im Mittelbereich Horb ausgewiesen. Formal wären Einzelhandelsgroßprojekte in Eutingen im Gäu nicht zulässig.
- /** Die im LEP getroffene Ausnahmeregelung für Kleinzentren bezogen auf Vorhaben der Grundversorgung kann in Eutingen im Gäu angewendet werden, da eine leistungsfähige langfristige Nahversorgung durch die vorhandenen kleinteiligen Strukturen nicht gesichert ist.
- /** Bei der Realisierung einer attraktiven und insbesondere langfristig zukunftsfähigen Nahversorgung durch einen Vollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK oder einen Discounter mit 1.000 m² VK, deren Hauptsortimente sich in den Segmenten Lebensmittel / Getränke / Drogeriewaren bewegen, würde die bestehende Versorgungslücke geschlossen und die Grundversorgung langfristig gesichert.

Fazit:

Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot kann für Eutingen im Gäu als erfüllt bewertet werden.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

8. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

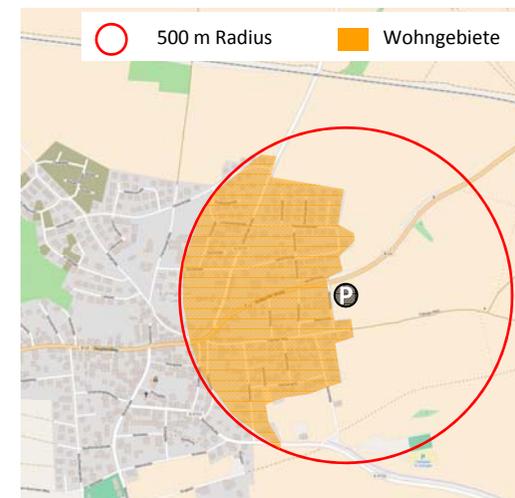
8.2 Integrationsgebot

Der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein. Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, 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.

- /// Der Standort befindet sich zwar in einer städtebaulichen Randlage verfügt aber über einen direkten Anschluss an Wohnbebauung.
- /// Der Standort befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Flächengemeinde Eutingen im Gäu.
- /// Der Standort übernimmt Nahversorgungsfunktion für den Kernort sowie für die Gesamtgemeinde.
- /// Nach eingehender Analyse der standorträumlichen Gegebenheiten und der Nutzungsstrukturen im Ortskern von Eutingen konnte kein besserer Standort für einen Lebensmittelmarkt identifiziert werden, welcher entsprechende Standortanforderungen wie verfügbare Grundstücksgröße von mind. 5.000 m², Anbindung, Erreichbarkeit etc. aufweist.

Fazit:

Der Standort am östlichen Ortsrand von Eutingen stellt somit den einzigen möglichen Entwicklungsstandort zur Etablierung eines Nahversorgungsangebotes in Eutingen im Gäu dar.



VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

8. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

8.3 Kongruenzgebot

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche System einfügen. Das Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.

- /** Der Gemeinde Eutingen im Gäu ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Kleinzentrum im Mittelbereich Horb ausgewiesen.
- /** Das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgers beschränkt sich im Kern auf die Gemeinde Eutingen im Gäu mit ca. 5.500 Einwohnern. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebiets wird durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umland weitestgehend unterbunden. Aufgrund der hohen Discounterdichte im Umland kann insbesondere beim Betriebstyp Vollsortimenter von gewissen Kundenanteilen aus den direkt angrenzenden Kommunen ausgegangen werden.
- /** Bedingt durch die Lage des Planstandortes an der B 14, die über ein tägliches KfZ-Aufkommen von rund 10.000 Fahrzeuge verfügt, stammt zudem ein gewisser Anteil an Kunden von außerhalb des Umlandes, der jedoch räumlich nicht zuordenbar ist (Streukunden).
- /** Unter der Annahme einer maximal erreichbaren Kaufkraftbindung von 70 % in Eutingen im Gäu ist ein theoretisches Umsatzpotenzial im Lebensmittelsegment von 7,8 Mio. € ableitbar. Folglich wäre ein Nahversorger, egal welchen Betriebstyps, rein rechnerisch allein durch die Eutingen Wohnbevölkerung tragfähig.
- /** Der durch den Nahversorger generierte Umsatz stammt aufgrund der aufgezeigten Standortrahmen- und Wettbewerbsbedingungen zu mind. 75 % von Kunden aus Eutingen im Gäu (abhängig vom Betriebstyp bzw. Szenario). Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 14 fließen max. 20 % des Umsatz von außerhalb der Gemeinde zu.

Fazit:

Der Schwellenwert von über 70 % Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich (= hier Gemeinde Eutingen im Gäu) wird eindeutig eingehalten.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

8. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

8.4 Beeinträchtungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

- /// Aufgrund der hohen Discounterdichte im Umland von Eutingen im Gäu liegen der Umsatz und damit die Umverteilungseffekte des Discounters auf einem geringeren Niveau als die des Vollsortimenters.
- /// Unabhängig vom Betriebstyp ist für Eutingen im Gäu eine Stärkung der Kaufkraftbindung durch ein „Zurückholen“ der Kaufkraft der Eutingen Wohnbevölkerung möglich.
- /// Die möglichen negativen Auswirkungen auf die Gemeinde Eutingen im Gäu betreffen die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen. Bei einer Ergänzung des Lebensmittelanbieters durch Anbieter wie einer Bäckerei verstärken sich die Auswirkungen und fokussieren sich auf einzelne Branchen.
- /// Für beide Betriebstypen bewegen sich die Auswirkungen für die Umlandkommunen auf einem verträglichen Niveau. Dies gilt auch im Fall des Vollsortimenters für das „worst case“-Szenario. Es kann somit festgehalten werden, dass bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Fazit:

Das Beeinträchtungsverbot wird für beide Planungen eingehalten. Mit der Umsetzung des geplanten Nahversorgungsstandortes wird die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt. In den umliegenden Städten und Gemeinden zieht das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in Eutingen im Gäu keine Rückwirkungen nach sich.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

9. Entwicklungspotenzial für ergänzende Angebote

Neben dem geplanten Nahversorger sind beispielsweise folgende weitere Nutzungen als Angebotsergänzungen denkbar:

- /// Bäckerei:** Üblicherweise treten insbesondere Supermärkte in Kombination mit einer Bäckerei in der Vorkassenzone oder als eigenständige Einheit auf. Dabei kann unterschieden werden zwischen einer unternehmenseigenen Bäckereifiliale (u.a. K&U bei Edeka) oder einem lokalen Anbieter. Bezogen auf die Auswirkungen dieses zusätzlichen Betriebes fallen diese i.d.R. höher aus, wenn die Betreiber die unternehmenseigene Bäckerei mitbringen. Im Fall von Eutingen im Gäu wäre die Nutzung durch einen ortsansässigen Bäckerei entweder als 2. Standbein oder als Verlagerungsstandort eine sinnvolle Lösung, um den lokalen Einzelhandel nicht übermäßig zu beeinträchtigen.
- /// Lotto-Toto / Zeitschriften / Tabakwaren:** Neben einer Bäckerei wird oftmals auch ein Konzessionär mit dem Angebot im Bereich Zeitungen / Zeitschriften, Tabakwaren, Toto / Lotto realisiert. Hier würden sich die Überschneidungen in Eutingen im Gäu in Grenzen halten, da neben den Tankstellen dieses Sortiment nur ausschnittsweise als Ergänzung zum Stammsortiment u.a. bei den Bäckereien (Zeitschriften) angeboten wird.
- /// Drogeriemarkt:** Ein Drogeriefachmarkt würde grundsätzlich ein sinnvolle Ergänzung darstellen, da mit dem Wegfall von Schlecker und dem Nahversorger Schmollinger dieses Sortiment in Eutingen im Gäu nicht mehr in adäquater Form angeboten wird. Im Drogeriewarenssegment teilen sich in Deutschland (insb. im Südwesten) die drei große Anbieter Müller, dm und Rossmann den Markt auf. Bezogen auf die Flächenanforderungen dieser Betreiber sind für Neuansiedlungen bei Müller mind. 1.000 m² und für dm / Rossmann mind. 700 m² Verkaufsfläche erforderlich. Diese Größenordnung würde am Standort Eutingen im Gäu über die reine Nahversorgungsfunktion, die einem Kleinzentrum zugewiesen ist, hinausgehen, insb. in einer Standortkombination mit einem Lebensmittelmarkt. Hier wäre eine enge Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich.

VII. Empfehlungen

1. Chancen und Risiken eines Nahversorgers in Eutingen im Gäu

Chancen

- // Stärkung und perspektivische Sicherung der Nahversorgung
- // Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohn- und Unternehmensstandort
- // Umsatzbindung überwiegend durch Kaufkraftrückholung
- // Chance für attraktives spezialisiertes Lebensmittelhandwerk und weiteren Handel sowie Dienstleistungen
- // Reduzierung des Einkaufsverkehrs von Eutingen im Gäu an Standorte außerhalb sowie von Kunden, die die B 14 als Pendlerstrecke nutzen (Mitnahmeeffekte)

Risiken

- // gewisse, aber überschaubare Auswirkungen auf den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel vor Ort
- // Bei ergänzenden Angeboten wie einer Bäckerei (neuer, nicht lokaler Anbieter), Obst / Gemüse-Händler oder Apotheke kann es zu Betriebsschließungen in Eutingen im Gäu kommen

VII. Empfehlungen

2. Empfehlungen zur Betriebstypenwahl

Positive Aspekte	Negative Aspekte
Supermarkt / Vollsortimenter	
<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Artikelanzahl - Hoher Anteil an Markenprodukten - Ständiges ergänzendes Nahversorgungssortiment wie Drogeriewaren, Schreibwaren, Tierfutter - Reduzierung des Einkaufsverkehrs, da derzeit Einkaufsorientierung nach Horb, Rottenburg-Ergenzingen und Bondorf - Stärkere Einbindung von regionalen Produkten zu erwarten - Je nach Betreiber: stärkere Identifikation mit der Region (u.U. selbstständige Kaufleute) - Ergänzende Serviceangebote (z.B. Lieferdienst etc.) - Kann „Vollversorgung“ für Eutingen im Gäu übernehmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkere Wettbewerbsüberschneidungen mit den lokalen kleinteiligen Anbietern der Nahversorgung - z.T. höheres Preisniveau
Discounter	
<ul style="list-style-type: none"> - Niedrigeres Preisniveau - Höherer Anteil an Eigenmarken - Ergänzendes Nahversorgungssortiment wie Drogeriewaren, Tierfutter - Reduzierung des Einkaufsverkehrs, da derzeit Einkaufsorientierung nach Horb oder Ergenzingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der bereits heute schon vorhandenen hohen Discounterdichte im Umfeld von Eutingen im Gäu

Trotz der höheren Umverteilungseffekte ist aus gutachterlicher Sicht die Realisierung eines Supermarktes / Vollsortimenters für Eutingen im Gäu zu empfehlen.

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

Die Beurteilungsgrundlage für das induzierte Verkehrsaufkommen beinhaltet eine Abschätzung des Verkehrs der durch die Realisierung des Nahversorgungsstandortes zu erwarten ist. Dabei finden die Annahmen und Empfehlungen einer Studie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung Anwendung. Dabei werden folgende Komponenten des Verkehrsaufkommens unterschieden:

- /// Besucher- und Kundenverkehr
- /// Beschäftigtenverkehr
- /// Lieferverkehr.

Bei den Schätzungen zum Besucher- und Kundenverkehr sind im Fall von Eutingen im Gäu insbesondere der Anteil des MIV (Motorisierter Individualverkehr) hervorzuheben. In dieser verkehrsgünstigen Ortsrandlage wird dieser Anteil bei nahezu 90 % liegen. Ergänzend fließen verschiedene Effekte in die Bewertung mit ein:

- /// **Konkurrenzeffekt:** aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Märkten der gleichen Branche kann das Kundenpotential der Branche z. T. bereits ausgeschöpft sein. Dies trifft für Eutingen im Gäu nicht zu.
- /// **Mitnahmeeffekt:** Verringerung des durch eine Einrichtung induzierten Pkw-Neuverkehrs bei Lage der Einrichtung günstig zu einer Hauptroute durch großräumige Wegekopplung. Dieser Effekt ist aufgrund der Lage in Eutingen im Gäu relevant.
- /// **Verbundeffekt:** Verringerung des Pkw-Zielverkehrs eines Gebiets bei räumlich naher Lage mehrerer Einrichtungen durch kleinräumige Wegekopplung. Dies trifft für Eutingen im Gäu nicht zu.

Berücksichtigt man insbesondere den Mitnahmeeffekt, der im Fall von Eutingen im Gäu aufgrund der Lage des Planstandortes an der B 14 eine gewichtige Rolle spielt, kann das ermittelte Gesamtverkaufsaufkommen auf den tatsächlichen Neuverkehr reduziert werden.

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

Aus Handlungsperspektive wird von der GMA das durchschnittliche PKW-Aufkommen pro Tag unter Berücksichtigung

- // des Umsatzes der geplanten Einzelhandelsnutzung (Szenario 1 – Variante 1),
- // des durchschnittlichen Einkaufsbons für den Betriebstyp Supermarkt*
- // des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (ca. 90 %)
- // der Anzahl der Öffnungstage im Jahr (ca. 300)
- // und der zu erwartenden Mitnahmeeffekte durch die Lage an der B 14

errechnet.

* Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 93

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

	Kriterien	generelle Annahmen	Annahmen in Eutingen im Gäu
Besucher- und Kundenverkehr	Umsatz lt. GMA-Marktanteilkonzept (brutto)		5,0 Mio. €
	Ø Einkaufsbon Supermarkt (brutto)		15,71 €
	Kunden pro Jahr		318.300 Kunden
	Kunden pro Tag	300 geöffnete Tage	1.060 Kunden
	Anteil motorisierter Individualverkehr	Abhängig vom Standort	90 %
	Besetzungsgrad pro Kfz	1,2 – 1,4 Personen	1,3 Personen
	Wegehäufigkeit pro Kunde	2	2
	MIV-Kundenverkehr (ohne Effekte)		Ca. 1.470 Fahrten
	Verbundeffekt	Abschlag von 5 – 35 % bis zu 60 %	0 %
	Konkurrenzeffekt	Abschlag von 15 – 30 %	0 %
	Mitnahmeeffekt	Abschlag von 5 – 35 %	35 %
	Neuverkehr durch MIV-Kunden (inkl. Effekte)		Ca. 960 Fahrten

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

	Kriterien	generelle Annahmen	Annahmen in Eutingen im Gäu
Beschäftigtenverkehr	Beschäftigtendichte	1,7 – 2,5 Beschäftigte je 100 m ² VK	28 Personen
	Anteil motorisierter Individualverkehr	Je nach Standort	90 %
	Besetzungsgrad pro Kfz	1,1 Personen	1,1 Personen
	Wegehäufigkeit pro Beschäftigten	2,5 – 3 Wege	2,5
	Beschäftigtenverkehr		57 Fahrten
Lieferverkehr	LKW-Fahrten pro Tag (inkl. „Sprinter“)	0,5 – 1,1 Fahrt / 100 m ² VK	11
	Umrechnung in PKW-Fahrten	Faktor 2	22 Fahrten

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

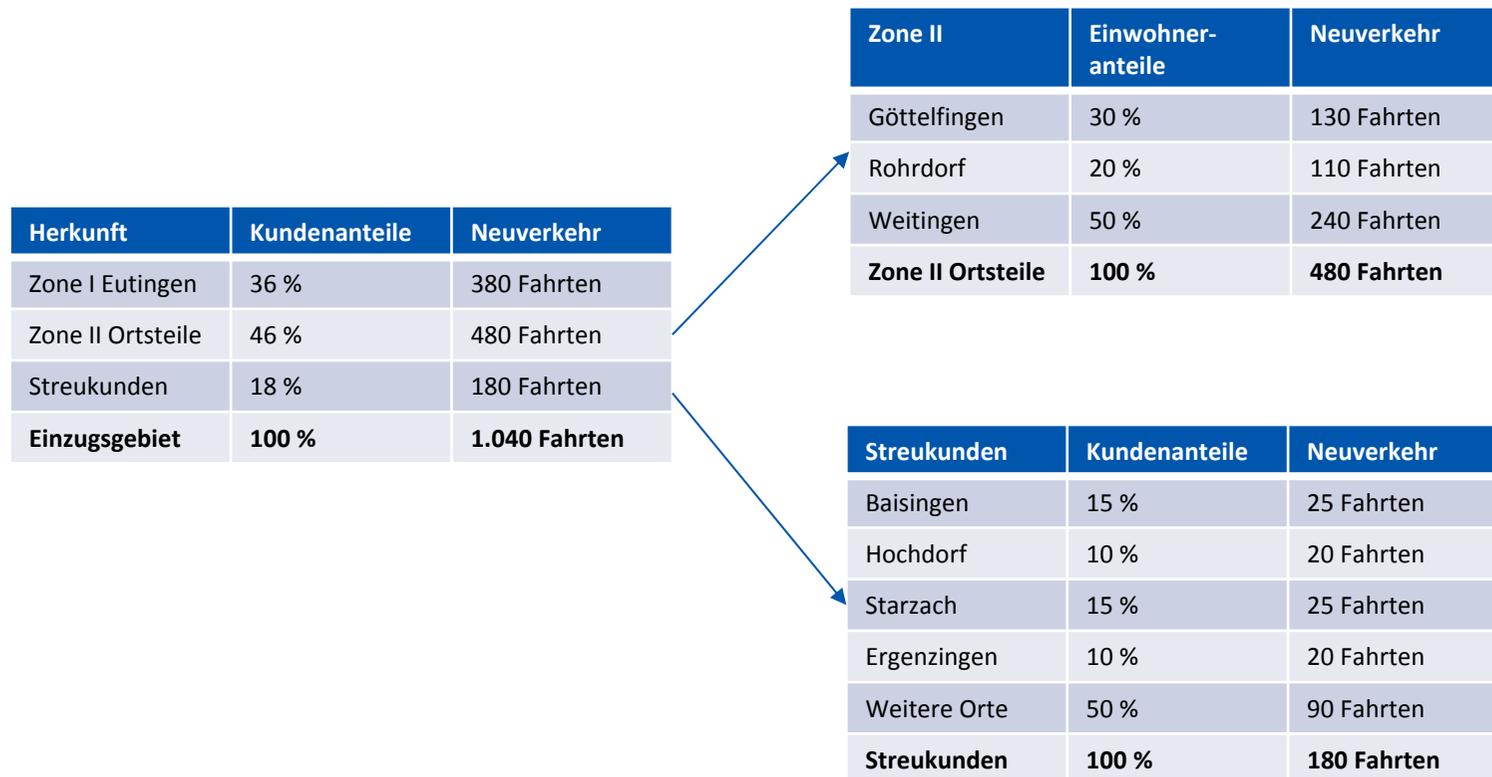
Kriterien	Eutingen im Gäu
Kundenverkehr	960 Fahrten
Beschäftigtenverkehr	57 Fahrten
Lieferverkehr	22 Fahrten
Verkehrsaufkommen (nur Neuverkehr)	Rund 1.040 Fahrten pro Tag

Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Durch den geplanten Nahversorger in Eutingen im Gäu im Bereich des östlichen Ortseingangs an der B 14 ist mit zusätzlichen Verkehrsmengen von ca. 1.040 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Dabei wurde die verkehrsgünstige Lage und die damit einhergehenden Mitnahmeeffekte u.a. durch Pendler berücksichtigt. Bezogen auf die ca. 9.000 – 10.000 Pkw, die bereits täglich die B 14 an dieser Stelle frequentieren, würde sich eine Erhöhung der Gesamtverkehrsmenge um ca. 11 % ergeben.

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

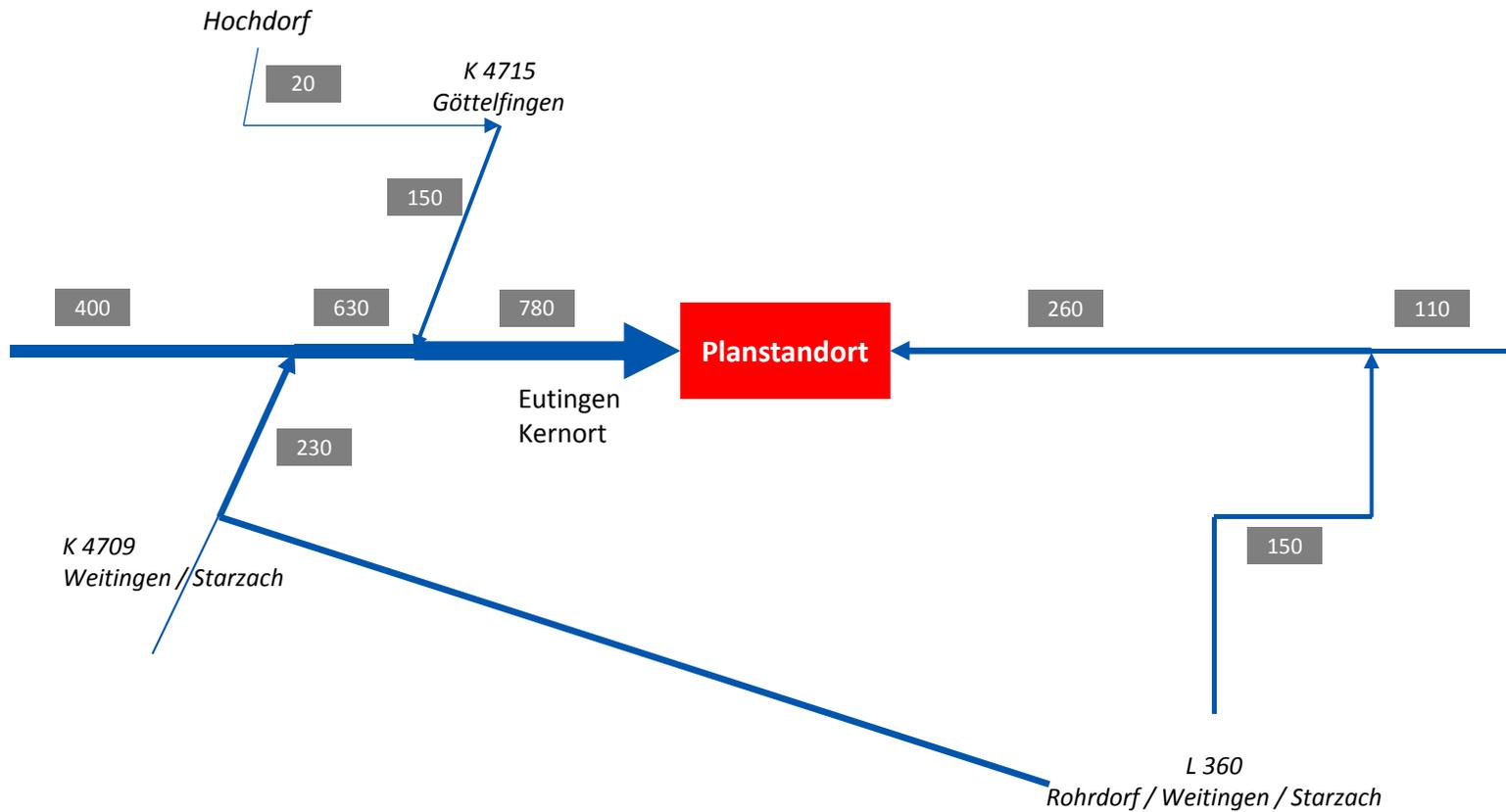
Ausgehend von den im Marktanteilkonzept zugrunde gelegten Umsatzanteilen je nach Herkunft sowie den Einwohnerpotenzialen kann der „Neuverkehr“ hinsichtlich seiner Herkunft grob differenziert werden. Dabei ergeben sich folgende Anteile:



Quelle: GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

VIII. Prognose der Verkehrsmengen durch den Nahversorgungsstandort

Aus den ermittelten Anteilen und den tatsächlichen verkehrlichen Gegebenheiten am Planstandort lassen sich folgende potenzielle **zusätzliche Verkehrsmengen** je nach Zufahrtsrichtung ableiten:



IX. Zusammenfassung und Ausblick

- /** Die Gemeinde Eutingen im Gäu möchte als attraktiver Wohn- und Unternehmensstandort in attraktiver Lage zwischen Nagold und Horb eine eigenständige Grundversorgung im Lebensmitteleinzelhandel sicherstellen.
- /** Eutingen im Gäu verfügt über keinen eigenen Lebensmittelmarkt. Allerdings gibt es vor Ort mehrere kleine teils hochspezialisierte Betriebe, welche die Grundversorgung parziell abdecken.
- /** Die Mittelzentren Horb und Nagold sowie die umliegenden Kommunen übernehmen derzeit die Versorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu im Bereich „haltbare“ Lebensmittel (i.S. von Lebensmittelmärkten). Folglich ergibt sich ein signifikanter Kaufkraftabfluss der Eutingen Wohnbevölkerung an diese Standorte.
- /** Die Realisierung eines Nahversorgers birgt die Chancen auf „Zurückholen“ der Kaufkraft und Bindung vor Ort. Gleichzeitig ist aber auch auf die entstehende Konkurrenzsituation mit dem kleinteiligen lokalen Einzelhandel hinzuweisen.
- /** Die Nahversorgungsfunktion in Eutingen im Gäu sowie die Attraktivität der gesamten Gemeinde als Wohn- und Unternehmensstandort würde infolge einer Lebensmittelmarktansiedlung deutlich erhöht werden, ohne schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung der Umlandkommunen zu haben.
- /** Durch die Realisierung eines Nahversorgers ergibt sich ein „Neuverkehr“ von ca. 1.040 Fahrten (Kunden, Beschäftigte und Lieferverkehr) pro Tag, was eine Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 11 % bedeutet.

IX. Zusammenfassung und Ausblick

Prüfkriterien der Raumordnung und Landesplanung

Prüfkriterium	Bewertung	
Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung	Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass der Ausnahmetatbestand der Grundversorgung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Kleinzentren im Fall von Eutingen im Gäu angewendet werden kann.	✓
Integrationsgebot	Trotz der städtebaulichen Randlage des Planstandortes kann mangels eines verfügbaren Alternativstandortes in zentralerer Lage in Eutingen im Gäu sowie der Nähe zur Wohnbebauung, das Integrationsgebot positiv bewertet werden.	✓ / ✗
Kongruenzgebot	Aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte beschränkt sich das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgers in Eutingen im Gäu auf das Gemeindegebiet. Je nach Betriebstyp sind gewisse Zuflüsse aus den Umlandgemeinden möglich. Auch sind bedingt durch die verkehrsgünstige Lage an der B 14 Kundenanteile von außerhalb zu erwarten. Insgesamt liegen die Umsatzanteile von außerhalb der Gemeinde aber unterhalb des 30 %-Schwellenwertes. Das Kongruenzgebot ist erfüllt.	✓
Beeinträchtigungsverbot	Unabhängig vom Betriebstyp liegen die Umverteilungseffekte in Eutingen im Gäu sowie den Umlandkommunen auf einem verträglichen Niveau. Für Eutingen im Gäu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Überschneidungen eines Vollsortimenters mit dem lokalen Einzelhandel etwas höher ausfallen. Das Beeinträchtigungsverbot wird für beide Betriebstypen eingehalten.	✓

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2016