Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Lenningen

AUFTRAGGEBER: Stadt Owen

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

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Ludwigsburg , den 14.04.2021

Urheberrecht

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4
1. Aufgabenstellung 4
2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends 5
2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel 6
2.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe 9
2.3 Zukünftige Entwicklungen 11
II. Standortanalyse des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Lenningen 14
1. Lenningen 14
2. Owen 16
3. Erkenbrechtsweiler 17
III. Angebotssituation 21
1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen 21
1.1 Lenningen 21
1.2 Owen 22
1.3 Erkenbrechtsweiler 23
2. Angebotssituation außerhalb des GVV Lenningen 25
IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich 28
1. Bewertung der Angebotssituation im GVV Lenningen 28
1.1 Quantitative Bewertung 28
1.2 Qualitative Bewertung 30
2. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen 31
V. Raumordnerische Bewertung der Vorhaben in Lenningen und Owen 35
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 35
2. Mikrostandort Lenningen, Leuze-Areal 37
3. Projektstandort Owen – Kreuzungsbereich Beurener Straße / zukünftige Nord-West-Umfahrung 40
4. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen durch die Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen im GVV Lenningen 42
4.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot 47
4.2 Kongruenzgebot 49
4.3 Integrationsgebot 49
4.4 Beeinträchtigungsverbot 50
4.5 Agglomerationsgebot 52
VI. Zusammenfassung 53

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im Dezember 2020 erteilte die Stadt Owen in Abstimmung mit der Gemeinde Lenningen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag, ein gemeinsames Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen zu erstellen. Neben der Gemeinde Lenningen und der Stadt Owen gehört dem GVV auch die Gemeinde Erkenbrechtsweiler an.

Im Rahmen der Analyse soll in den drei Kommunen die Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich untersucht und bewertet werden. Ziel ist es, die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Nahversorgung im Lebensmittelbereich aufzuzeigen und Empfehlungen zur Umsetzung zu geben.

Die Ausgangslage kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Gemeinde Lenningen zählt aktuell ca. 8.250 Einwohner und liegt im äußersten Südosten den Landkreises Esslingen. Die Stadt Owen (ca. 3.410 Einwohner) und Gemeinde Erkenbrechtsweiler (ca. 2.190 Einwohner) schließen sich nördlich bzw. westlich an das Gemeindegebiet an. Zusammen bilden sie den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen, dessen Sitz in Lenningen ist.
- Sowohl in Lenningen als auch in Owen bestehen Planungen, die den Ausbau des Angebots im Lebensmittelbereich vorsehen. In diesem Zusammenhang hat die GMA im Jahr 2020 in Lenningen eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, in dem die Neustrukturierung des Leuze-Areals untersucht wurde[1]. Konkret ist hier die Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des im Umfeld bereits ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters geplant.
- In der Stadt Owen hat die GMA im Jahr 2016 ein Nahversorgungkonzept erarbeitet[2]. Darin wurde die Nahversorgungsituation in der Stadt beleuchtet und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Ersatz für den bestehenden, nicht modernisierungsfähigen Standort, empfohlen.
- In der Gemeinde Erkenbrechtsweiler liegen momentan keine Entwicklungsplanungen im Lebensmittelbereich vor. Hier sichert ein relativ moderner Markt die Nahversorgung.
- Vor dem geschilderten Hintergrund soll im Rahmen dieser Analyse ein gemeinsames Nahversorgungskonzept für die drei Kommunen des GVV Lenningen erstellt werden. Ziel ist es aufzuzeigen, wie sich die Nahversorgungssituation in Lenningen, Owen und Erkenbrechtsweiler aktuell darstellt und welche Entwicklungspotenziale in den drei Kommunen bestehen. Darauf aufbauend ist die Frage zu klären, wie die Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann.

1 GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Leuze-Areals in Lenningen.

2 GMA (2016): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

Im Rahmen der Analyse sollen daher folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich in den drei Kommunen des GVV Lenningen aktuell dar?
- Welche realistischen Perspektiven bestehen, um die Nahversorgung im Lebensmittelbereich langfristig zu sichern?
- Bestehen konkrete Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes in Lenningen und Owen?
- Welche Dimensionierung müssen die Lebensmittelmärkte ggf. haben, um langfristig überlebensfähig zu sein?
- Welche Auswirkungen haben die geplanten Lebensmittelmärkte auf die vorhandenen Strukturen im GVV Lenningen bzw. in Nachbargemeinden?

Im Anschluss ist zu prüfen, ob die Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Zur Bearbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde eine intensive Besichtigung der Versorgungsstrukturen im GVV Lenningen und in den umliegenden Kommunen vorgenommen. Darüber hinaus wurden verschiedene sekundärstatistische Quellen (u. a. soziodemografische Daten aus der amtlichen Statistik, Kaufkraftdaten von MB Research, EHI handelsdaten) ausgewertet.

2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung

Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg, GMA-Bearbeitung 2021

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für die umliegenden kleineren Betriebe).

Da in vorliegendem Gutachten der Lebensmittelbereich im Vordergrund steht, werden nachfolgend ausschließlich die Marktentwicklungen in diesem Bereich dargestellt.

2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

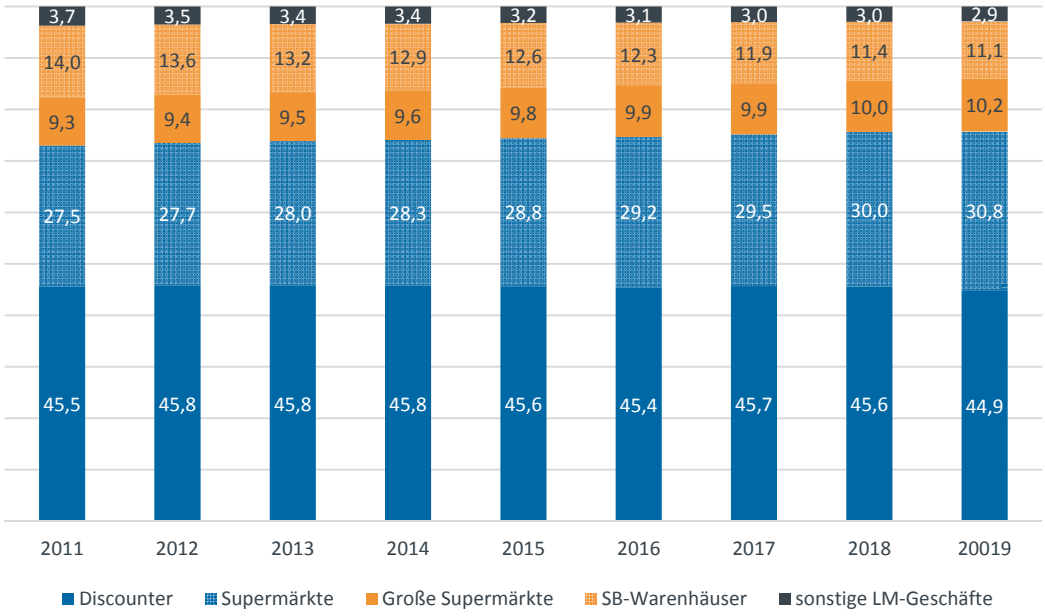
Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung.

Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen

entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.[3] Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie **„mobile Läden“**, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und die unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker am Markt zu behaupten. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von ca. 45 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 - 2019



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2020; GMA-Darstellung 2021

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[4]

3 In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren, regionale Produkte etc.) bewährt.

4 Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 361.

„Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel[5] führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II[6] aufweist.

Großer Supermarkt

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

Discounter

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

SB-Warenhaus

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

Convenience Store

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

Kleines Lebensmittelgeschäft

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

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Discounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher"). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Artikel (vgl. Tabelle 1).

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

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

Tabelle 1: Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (∅ 793 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK).[7] Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.300 m² VK als marktgerecht angestrebt. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 1.800 m² VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktkonzept anzupassen.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive Ausweitung der Sortimente mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

2.2 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre **Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden.

Neben der **Versorgungsaufgabe** der Bevölkerung mit **Waren des täglichen Bedarfs** übernehmen Nahversorgungseinrichtungen eine bedeutende Rolle im **sozialen Alltag** der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, am sozialen Leben teilzuhaben, was insbesondere für ältere Menschen wichtig ist. Außerdem kommt dem Lebensmittelhandel eine **hohe Bedeutung als Arbeitgeber**

[7] Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 79 f.; GMA-Berechnungen.

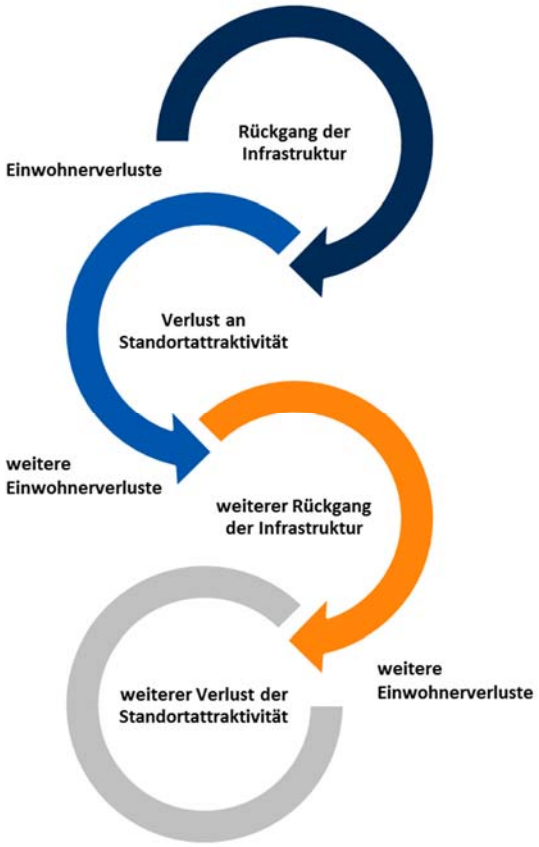
zu. Neben dem reinen Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Nahversorgung in die **lokale Wirtschaft** zurückfließt.[8]

Nahversorgung nimmt in der Bewertung der Standort- und Lebensqualität eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo der Nahversorger vor Ort fehlt, die örtliche Kaufkraftbindung äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Nahversorgungssegment ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und die älteren Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde mit der „Sicherung der Grundversorgung" verknüpft.

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der **Beginn der Abwärtsspirale**.

Abbildung 3: Abwärtsspirale der Standortattraktivität



Quelle: GMA-Darstellung 2021

8 Nahversorgungsbetriebe beziehen regelmäßig Waren aus der Region und unterstützen somit regionale Wirtschaftskreisläufe.

Auch für **Unternehmen** spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder das Fehlen von Angeboten in einer Gemeinde hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Nahversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

2.3 Zukünftige Entwicklungen

Auch im Lebensmittelhandel wird der demografische und technologische Wandel bestimmender Faktor bleiben. Wenngleich der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den restlichen Handel der zentrale Veränderungsfaktor sein wird, ist davon auszugehen, dass für den Lebensmittelhandel der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen[9] der Haupteinflussfaktor bleiben wird. In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen im Lebensmittelhandel zu rechnen:

- Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihre **Standortnetze** konsequent **optimieren** und **modernisieren**, bei sich fortsetzenden **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.
- **Regionale Disparitäten** werden noch an Schärfe zunehmen. Die bestehenden Regelungsmechanismen bei der Ansiedlung von Handel und Grundversorgern haben diesem Umstand zunehmend Rechnung zu tragen. Die in allen Räumen gleichermaßen geltenden Regelungen werden der Lösung der Herausforderungen vor Ort zunehmend nicht mehr gerecht. Hier ist Fingerspitzengefühl und Kreativität im Rahmen der Abwägung nötig, um auch im ländlichen Raum moderne und leistungsfähige Nahversorgungskonzepte vorhalten zu können.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demographischer Wandel).

[9] Stichworte v. a. buntere und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtische Regionen

- Die Ausdehnung sog. **Eigenmarken**, insbesondere im Supermarktbereich, bzw. von Markenartikeln im Discountsegment nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist bereits heute eine zunehmende Auflösung der bisher harten Grenzen zwischen Discount und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).

- In der Konsequenz wird es um **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** gehen, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen. Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl vor allem im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert. Die einzelnen Betreiber verfolgen aktuell jedoch sehr unterschiedliche Strategien. Die Konzentrationstendenzen sind beim **Supermarkt** auf den ersten Blick besonders stark ausgeprägt, können doch mit den beiden genossenschaftlich organisierten Anbietern Edeka und REWE nur noch zwei „global player" angeführt werden. Bei genauem Hinsehen gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den Regiebetrieben und den inhabergeführten Märkten hinsichtlich Ladengestaltung, aber auch in puncto Leistungsfähigkeit. Zentrale Veränderungsfaktoren sind Sortimentsausdehnung (vor allem Eigenmarken als Preiseinstiegssortiment, Bio, Regionalität, Drogerieartikel, Fair, Allergikerprodukte, international orientierte Produkte, Convenience), aufwändigere Warenpräsentation und verbesserte Einkaufsatmosphäre (vor allem geringere Regalhöhen, breitere Gänge), aber auch die Errichtung zentraler und für den Kunden besser zugängliche Pfandrücknahmestationen (und damit Einbindung als Verkaufsfläche).

- Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema **Onlinehandel** ergeben. Allerdings war der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. nach Angaben des HDE liegt der Online-Anteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln bei nur etwa 1,4 %.[10] Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgschancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

[10] Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2020.

Tabelle 2: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

mögliche / typische Angebotselemente	benötigte Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standort-bedingungen
Supermarkt	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 1.200 – 1.800 m²	gute Sichtbarkeit ca. 60 - 70 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 3.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.400 m²	gute Sichtbarkeit ca. 75 - 100 Stellplätze
Getränkefachmarkt	ca. 5.000 – 10.000	ca. 300 – 500 m²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ab 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m²	gute Sichtbarkeit mind. 30 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m² (zzgl. Verzehrbe-reich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebens-mittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 5.000 – 10.000	ca. 20 – 80 m² (ggf. zzgl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebens-mittelmarktes
Apotheke	ca. 4.000	ca. 80 – 120 m²	Arztpraxen im Umfeld

Quelle: GMA-Standortforschung 2021

Zwischenfazit:

Bereits an dieser Stelle wird der Handlungsbedarf für den GVV Lenningen deutlich. Die ausführliche Darstellung der Entwicklungstrends bei der Nahversorgung zeigt gravierende Defizite im GVV Lenningen:

- Die beiden Kommunen Lenningen und Owen, die den Bevölkerungsschwerpunkt im GVV bilden, besitzen keinen einzigen Lebensmittelmarkt, der die Anforderungen an eine zukunftsfähige Nahversorgung vollumfänglich erfüllt.
- Alle Standorte bzw. Märkte in Lenningen und Owen haben Einschränkungen und sind z. T. deutlich veraltet.
- Alle Märkte sind tendenziell zu klein.

Nur in Erkenbrechtsweiler ist ein angemessenes Angebot vorhanden. Der dortige Netto-Markt wurde im Rahmen der Umstellung (früherer Treff-Markt) nochmals aufgewertet. In Lenningen und Owen besteht jedoch ein dringender Handlungsbedarf zur Modernisierung der Standortstrukturen.

II. Standortanalyse des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Lenningen

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen wird von den Gemeinden Lenningen, Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen gebildet (vgl. Karte 1). Die drei Kommunen liegen am Rand der Schwäbischen Alb im äußersten Südosten des Landkreises Esslingen, welcher sich im Süden der Region Stuttgart befindet. Von der Regionalplanung ist die Gemeinde Lenningen als Kleinzentrum ausgewiesen. Die beiden anderen Kommunen – Owen und Erkenbrechtsweiler – verfügen über keine zentralörtliche Funktion (vgl. Karte 2) und besitzen daher nur eine Versorgungsfunktion i. S. der Nahversorgung für ihr eigenes Gemeindegebiet. Beide Kommunen bilden den Nahbereich der Gemeinde Lenningen.

Nachfolgend werden die drei Kommunen des GVV Lenningen im Detail darstellt:

1. Lenningen

Derzeit leben in der Gemeinde Lenningen ca. 8.250 Menschen[11]. **Siedlungsstrukturell** gliedert sich die Gemeinde in sieben Ortsteile, von denen die Ortsteile Brucken, Unterlenningen, Oberlenningen, Gutenberg und Schlattstall im Lenninger Tal liegen (vgl. Karte 1). Die beiden Ortsteile Schopfloch und Hochwang liegen auf der Albhochfläche. An den topografischen Gegebenheiten sind auch die Siedlungsstrukturen ausgerichtet. Während die abgelegenen Ortsteile Schopfloch, Hochwang, Gutenberg und Schlattstall eher dörflich geprägt sind, liegt in Oberlenningen, Unterlenningen und Brucken der Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohner nach Ortsteilen

Ortsteile	Einwohner absolut	in %
Brucken	1.035	12
Unterlenningen	2.296	28
Oberlenningen	2.707	33
Hochwang	698	8
Schlattstall	173	2
Gutenberg	708	8
Schopfloch	711	9
Lenningen insgesamt	**8.328**[1]	**100**

[1]Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Lenningen weichen von den Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ab.

Quelle: Gemeinde Lenningen, Stand: 31.12.2018

Die **verkehrliche Anbindung** von Lenningen ist durch die B 465 (Kirchheim u. Teck – Lenningen – Blaubeuren), die durch das Lenninger Tal führt, gewährleistet. Ein Anschluss an die Autobahn A8 (Karlsruhe – Stuttgart – München) besteht in einer Entfernung von ca. 10 km über die Anschlussstelle Kirchheim / Teck. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bahnlinie aus Wendlingen a. N. sowie durch die Buslinie aus Kirchheim u. T. gewährleistet.

[11] Quelle: Gemeinde Lenningen, Stand: 31.12.2019.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren leicht positiv. So hat sich die Einwohnerzahl seit 2011 um rd. 260 Personen bzw. 3,3 % erhöht (vgl. Tabelle 4). Im regionalen Vergleich liegt Lenningen damit unter dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen (+ 6,0 %) und den umliegenden Gemeinden (Ausnahme: Owen). Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Prognose bis 2030 jedoch von einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl auf ca. 8.430 Einwohner aus. [12]

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in der Region

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2019	
	2011	2019	absolut	in %
Lenningen	7.991	8.252	261	3,3
Owen	3.421	3.407	-14	-0,4
Erkenbrechtsweiler	2.048	2.191	143	7,0
GVV Lenningen	**13.460**	**13.850**	**390**	**2,9**
Beuren	3.376	3.689	313	9,3
Dettingen u. T.	5.775	6.149	374	6,5
Kirchheim u. T.	39.048	40.783	1.735	4,4
Weilheim / Teck	9.609	10.326	717	7,5
Landkreis Esslingen	504.961	535.024	30.063	6,0
Baden-Württemberg	**10.512.441**	**11.100.394**	**587.953**	**5,6**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2011 bzw. 31.12.2019

Im Jahr 2019 waren in Lenningen 1.495 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 180 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (vgl. Landkreis Esslingen: 412) vor. In Lenningen stehen 845 Berufseinpendlern 2.883 Berufsauspendler gegenüber, sodass sich für eine Gemeinde dieser Größenordnung und Lage ein typischer negativer Pendlersaldo von – 2.038 ergibt[13].

In der Wirtschaftsstruktur nimmt das Produzierende Gewerbe mit rd. 57 % den Schwerpunkt der Beschäftigten ein. Etwa 18 % entfallen auf den Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und ca. 23 % auf sonstige Dienstleistungen.

Die **Nahversorgungsstrukturen** der Gemeinde Lenningen setzen sich wie folgt zusammen:

- **Oberlenningen:** die Haupteinkaufslage in Oberlenningen befindet sich im Bereich der Marktstraße und der Backhausstraße. Neben dem nah und gut-Markt Sigel sind dort weitere kleinflächige Betriebe (z. B. Apotheke, Bäckerei Bohnacker, Metzgerei Ehni) etabliert. Auch entlang der Gutenberger Straße sind noch vereinzelt Geschäfte vorhanden (z. B. Metzgerei Zapf, Blumen + Früchte Kirchgeorg).

- **Unterlenningen:** in Unterlenningen haben sich im Bereich Lindenhof / Kirchheimer Straße mehrere kleinflächige Geschäfte angesiedelt (Bäckerei Ladner's Ochsen Beck, Metzgerei Scheu + Weber, Schneiders Schnapslädle). Im weiteren Verlauf der Kirchheimer Straße in Richtung Norden sind noch eine Whisky-Manufaktur, eine Bäckerei und

12 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

13 Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

ein Getränkemarkt ansässig. Etwas abseits, am Bahnhof von Unterlenningen, befindet sich ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Im Gewerbegebiet „Im Gänsäcker“ ist ein Schwerpunkt mit großflächigem Einzelhandel (Aldi, Müller-Drogeriefachmarkt) vorhanden. Ergänzend hierzu ist auf den Hofladen des Sulzburghofs in der Max-Leuze-Straße hinzuweisen.

- In allen weiteren Ortsteilen bestehen nur rudimentäre Versorgungseinrichtungen, die der unmittelbaren Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienen. Im Ortsteil Hochwang ist ein kleiner nah und gut-Markt vorhanden.[14]

2. Owen

Die Stadt Owen liegt im Vorland der Schwäbischen Alb, unmittelbar am Albtrauf. Im Norden grenzt die Kommune an Dettingen unter Teck, im Osten an Bissingen an der Teck, im Süden an Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie im Westen an Beuren (vgl. Karte 1).

Aktuell leben in Owen ca. 3.407 **Einwohner**[15]. Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Owen ist als relativ kompakt zu charakterisieren. Die Stadt ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, ein größeres Gewerbegebiet (Braike) liegt am westlichen Stadtrand an der L 1210 Richtung Beuren. Innerhalb des Siedlungsgebietes ist auf die höhenbezogenen Niveauunterschiede zwischen den Wohngebieten östlich (Richtung Burg Teck) und westlich der B 465 (Tallage an der Lauter) hinzuweisen.

Verkehrlich ist Owen über die Bundesstraße B 465, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquert, gut angeschlossen. Über die Autobahnanschlussstelle Kirchheim u. T.-Ost besteht Anschluss an die nördlich verlaufende Bundesautobahn 8 (Karlsruhe – Ulm – München). Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Regionalbahnhof Owen (Stundentakt) sowie die im Stadtgebiet verteilten Bushaltestellen.

Im LEP Baden-Württemberg bzw. im Regionalverkehrsplan wird für die Stadt Owen die „Beseitigung der Ortsdurchfahrt“ der B 465 (nördlicher Abschnitt bis zur L 1210) vorgeschlagen. Dieses Szenario wurde bereits im 2011 beschlossenen „Masterplan Owen 2025“ berücksichtigt. Diese Nord-West-Umfahrung zweigt am nördlichen Siedlungsrand von der B 465 Richtung Westen ab und mündet am westlichen Stadtrand (Bereich des Gewerbegebietes Braike) auf die L 1210.[16]

Die **Bevölkerungsentwicklung** war in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. So ist für den Zeitraum 2011 – 2019 in Owen ein Bevölkerungsrückgang um ca. 14 Personen bzw. - 0,4 % zu verzeichnen. Im regionalen Vergleich stellt Owen die einzige Kommune mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung dar. Dies ist in erster Linie auf ein Fehlen von Entwicklungsflächen

---

14 Es handelt sich dabei um den nah und gut-Markt Dieterich. Der Markt hat im Januar 2021 den Verkauf von Backwaren eingestellt sowie die Öffnungszeiten leicht reduziert. Im Geschäft werden auch Israel- und Jaffaspezialitäten angeboten. Zudem befindet sich im Laden eine Postfiliale.

15 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2019.

16 Verkehrszählungen vom September 2015 haben für den Knotenpunkt „Adler“, welcher sich am heutigen innerörtlichen Kreuzungsbereich der Bundesstraße sowie der Landesstraße befindet, innerhalb von 24 Stunden nahezu 20.000 Fahrzeuge registriert. Durch die Schaffung einer Teilumfahrung in Richtung Beuren könnte sich der Wert des Durchgangsverkehrs um rd. 5.500 Fahrzeuge verringern.

für Wohnbau zurückzuführen[17]. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht bis 2030 jedoch von einem leichten Bevölkerungswachstum auf 3.508 Einwohner aus.[18]

Im Jahr 2019 waren in Owen 1.538 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 453 Beschäftigten / 1.000 EW vor. Damit liegt der Wert über dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen (412 Beschäftigte / 1.000 EW. In Owen stehen 1.322 Berufseinpendlern 1.257 Berufsauspendler gegenüber, so dass sich ein leicht positiver Pendlersaldo von 65 ergibt. Zu den größten Unternehmen gehören die Fa. Leuze electronic sowie die VinoTeck (internationaler Weinhandel). Der Hauptteil der Beschäftigten entfällt mit 57 % auf das produzierende Gewerbe. R. 32 % arbeiten im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und ca. 10 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen[19].

Die **Nahversorgungssituation** in Owen wird im Wesentlichen durch den Supermarkt „nahkauf Mrozek“ getragen, welcher an der B 465 (Lenningen- Owen – Dettingen u. T.) ansässig ist. Des Weiteren ist im nordöstlichen Stadtgebiet ein kleines Lebensmittelfachgeschäft ansässig. Neben den genannten Betrieben sind in Owen noch ein Getränkemarkt und ein Weingroßhandel sowie mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe und Hofläden vorhanden.

3. Erkenbrechtsweiler

Die Gemeinde Erkenbrechtsweiler liegt ganz im Süden des Landkreises Esslingen, auf der Albhochfläche. Im Norden grenzt die Kommune an Owen, im Osten an Lenningen, im Süden an Grabenstetten und Hülben und im Westen an Beuren und Neuffen (vgl. Karte 1).

Aktuell leben in Erkenbrechtsweiler ca. 2.191 **Einwohner**.[20] Insgesamt weist Erkenbrechtsweiler eine kompakte **Siedlungsstruktur** auf. Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde wird im Wesentlichen über die im Lenninger Tal verlaufende B 465 bzw. die davon abgehenden Kreisstraßen geleistet. Über die B 465 erfolgt auch die Anbindung an die A8.

In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde einen beachtlichen **Bevölkerungszuwachs** verbuchen. Die Einwohnerzahl nahm im Zeitraum 2011 bis 2019 um ca. 7,0 % zu (vgl. Tabelle 3).[21] Damit liegt die Gemeinde über dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner **Prognose** für das Jahr 2030 von einer Bevölkerungszahl i. H. v. 2.241 EW und damit von einem leichten Wachstum aus.[22]

Im Jahr 2019 waren in Erkenbrechtsweiler 351 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 160 Beschäftigten / 1.000 EW vor. Damit liegt der Wert deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Esslingen (412 Beschäftigte / 1.000 EW) und steht im Zusammenhang mit dem ländlich geprägten Umfeld. In

17 Aufgrund der Einschränkungen durch den Natur- und Landschaftsschutz sind in Owen kaum Entwicklungsflächen vorhanden.

18 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

19 Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

20 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019.

21 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2019.

22 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2017.

Erkenbrechtsweiler stehen 239 Berufseinpendlern 866 Berufsauspendler gegenüber, so dass sich ein negativer Pendlersaldo von – 627 ergibt. Über die Hälfte der Beschäftigten (51 %) ist im produzierenden Gewerbe tätig. Rd. 27 % arbeiten im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe rd. 22 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen[23].

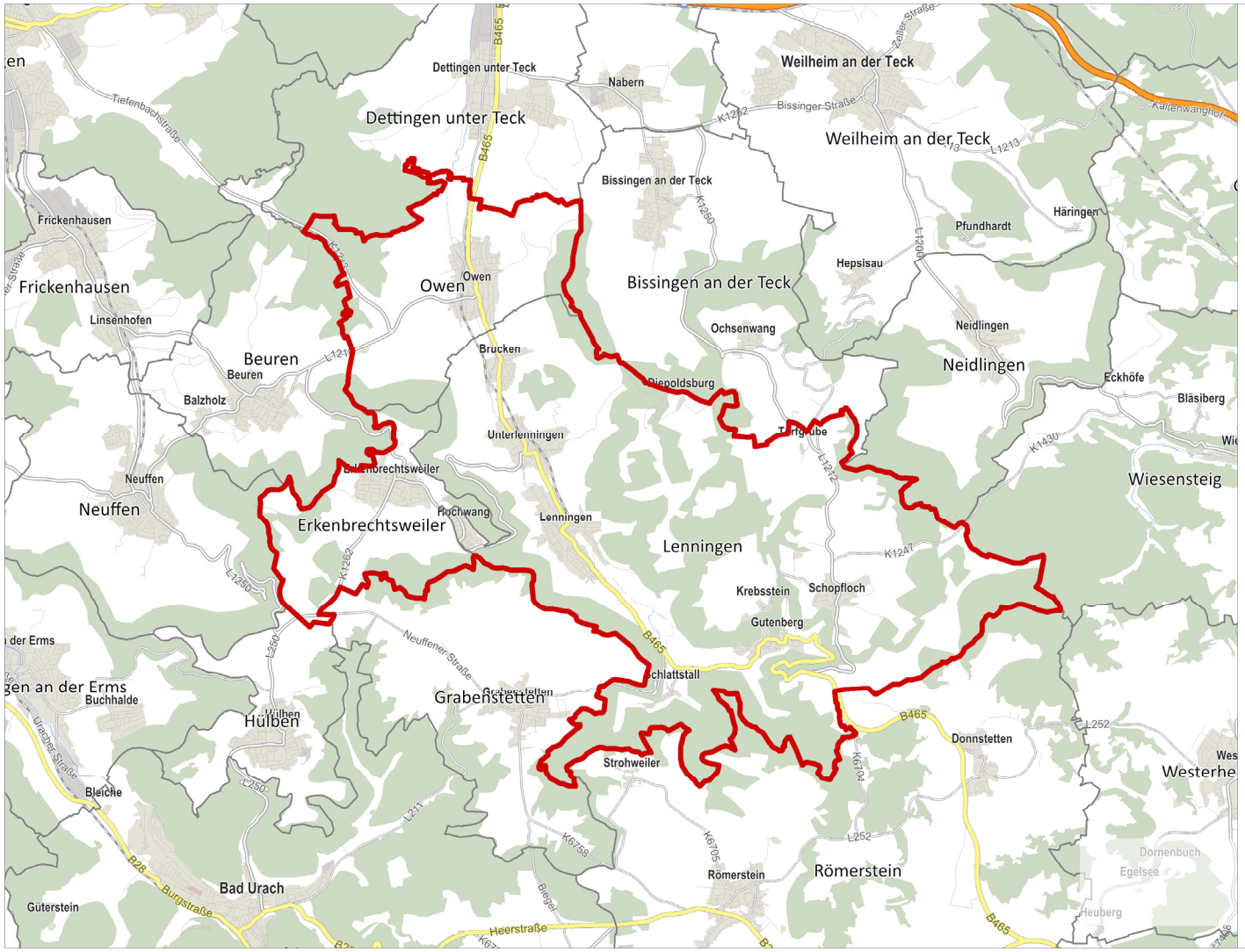
Im **Einzelhandelsbereich** ist in Erkenbrechtsweiler ein eigenständiges Angebot vorhanden. Das Ortszentrum befindet sich im Bereich um die Kirche. Das Ortszentrum wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker und Metzger) geprägt. Mit der Ansiedlung des Treff 3000 Lebensmittldiscounters (heute: Netto) ist ein Grundversorgungsstandort für die Gemeinde entstanden. Darüber hinaus ist in der Gemeinde ein Getränkemarkt ansässig.

Durch die Nähe zur Burg Hohenneuffen, zur Panoramatherme Beuren sowie der Lage im Bereich „Heidengraben“ nimmt die Gemeinde Erkenbrechtsweiler auch eine **touristische Funktion** wahr.

Insgesamt hat sich die Versorgungslage in Erkenbrechtsweiler aufgrund der Lage auf der Albhochfläche jedoch weitgehend unabhängig von der Situation im Lenninger Tal entwickelt. Der heutige Netto-Markt kann vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl in Kombination mit Bäcker und Metzger als sehr gute Nahversorgungssituation eingeordnet werden.

[23] Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Stand: 30.06.2019.

Karte 1: GVV Lenningen – siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen

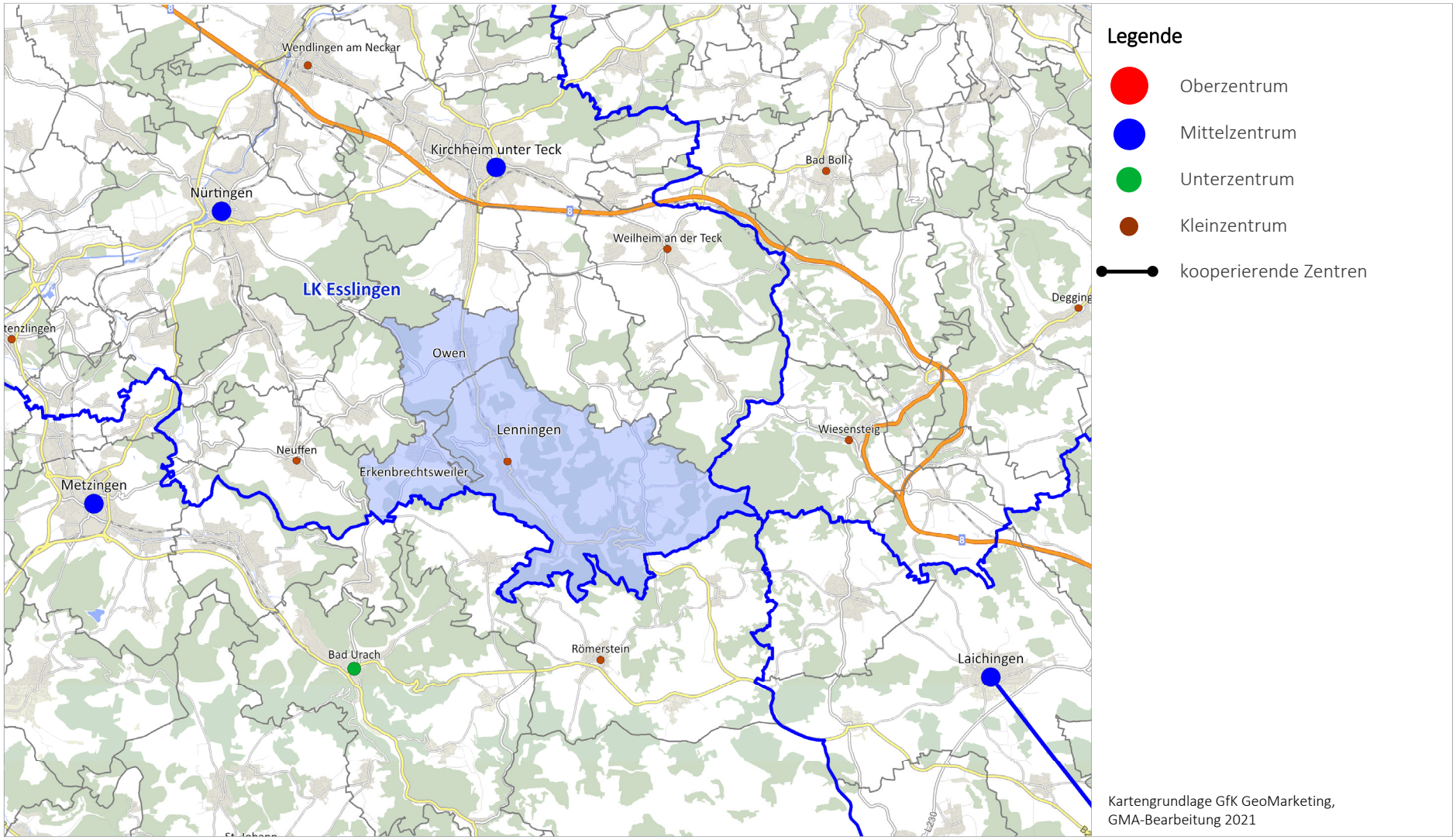


Legende

GVV Lenningen

Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 2: Lage des GVV Lenningen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



III. Angebotssituation

Die Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung der örtlichen Einzelhandelsbetriebe. Hierbei standen solche Ladengeschäfte im Vordergrund, in denen Nahrungs- und Genussmittel angeboten werden. Insbesondere die Lebensmittelmärkte wurden dabei einer vertieften Betrachtung unterzogen.

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen

1.1 Lenningen

In Lenningen sind im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** folgende strukturprägende Anbieter vorhanden (vgl. Karte 4):

- **nah und gut Sigel** (kleines Lebensmittelgeschäft, vgl. Foto 1):

  Der Markt befindet sich in integrierter Lage im Ortskern von Oberlenningen. Er profitiert von Kundenzuführungseffekten durch die benachbarten Geschäfte, die ebenfalls dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich angehören (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) sowie öffentliche Einrichtungen (Rathaus) und Dienstleistungsnutzungen (Banken). Allerdings weist das Lebensmittelgeschäft einen veralteten Marktauftritt sowie eine sehr geringe Verkaufsflächendimensionierung von nur ca. 350 m² auf. Dennoch ist der Markt gut besucht.

- **Penny** (Lebensmitteldiscounter, vgl. Foto 2):

  Der Markt befindet sich im Bereich des Bahnhofs Unterlenningen mit Anschluss an das benachbarte Wohngebiet. Insgesamt sichert dieser Markt die fußläufige Nahversorgung in Unterlenningen. Allerdings weist der Betrieb mit ca. 650 m² eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Zudem verfügt er über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Stellplatzkapazitäten sowie einen veralteten Marktauftritt. Trotz allem wird der Markt von den Kunden gut frequentiert. Er profitiert zudem von seiner Lage am Bahnhof.

- **Aldi** (Lebensmitteldiscounter, vgl. Foto 3):

  Der Aldi Lebensmitteldiscounter ist am nördlichen Ortsausgang von Unterlenningen im Gewerbegebiet „Im Gänsäcker“ situiert. In der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Müller Drogeriefachmarkt ansässig. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 860 m² weist der Markt im Vergleich zu modernen Lebensmitteldiscountern dieses Betreibers eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Zwar ist der Standort als überwiegend autokundenorientiert einzuordnen, aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die Nähe zur B 465 ist der Markt jedoch aus dem gesamten Gemeindegebiet gut zu erreichen. Er übernimmt zusammen mit dem Müller Drogeriemarkt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde Lenningen.

- **nah und gut Dieterich** (kleines Lebensmittelgeschäft, vgl. Foto 4):

Das kleine Lebensmittelgeschäft befindet sich im Ortsteil Hochwang und sichert die Nahversorgungsfunktion für diesen abgelegenen Ortsteil. Das Geschäft weist eine Verkaufsfläche von < 150 m² auf.[24]

Foto 1: nah und gut-Markt Sigel in der Ortsmitte von Oberlenningen

Foto 2: Penny-Markt am Bahnhof Unterlenningen

Foto 3: Bestehender Aldi-Markt am Standort „Gänsäcker

Foto 4: nah & gut Dieterich, OT Hochwang

GMA-Aufnahmen

Neben den o. g. strukturprägenden Betrieben sind in der Gemeinde Lenningen weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ansässig. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Lebensmittelhandwerker (3 Bäckereien, 6 Metzgereien) sowie weitere Spezialanbieter u. a. 2 Tankstellen-Shops, 3 Getränkemärkte, Hofladen, Obst- und Gemüseladen sowie Schnapsbrennereien zu nennen.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Lenningen auf ca. 2.675 m²[25]. Auf der eine bereinigte Umsatzleistung[26] von ca. 12,7 Mio. € erwirtschaftet wird.

1.2 Owen

In der Stadt Owen ist mit Bezug auf die Nahversorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf folgende strukturprägende Betriebe hinzuweisen (vgl. Karte 4).

- **nahkauf Mrozek** (Supermarkt, vgl. Foto 5):

  Die Nahversorgung in Owen wird überwiegend durch den nahkauf-Markt geprägt. Er befindet sich unmittelbar an der B 465 im südlichen Siedlungsgebiet. Der Markt verfügt über eine Metzgerei-Bedientheke der Fa. Landmetzgerei Scheu & Weber innerhalb des

24 Der Verkauf von Backwaren wurde im Januar 2021 eingestellt. Darüber hinaus wurden die Öffnungszeiten leicht reduziert. In diesem Geschäft werden auch Israel- und Jaffaspezialitäten angeboten. Zudem befindet sich im Laden eine Postfiliale.

25 Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. inkl. Nonfood-Sortimente der Lebensmittelmärkte.

26 Um Nonfood-Anteile bereinigte Umsätze.

Marktes sowie eine Filiale der Bäckerei Ladner´s Ochsen Beck, welche in der Vorkassenzone ansässig ist. Der Markt weist nur ein begrenztes Angebot an Stellplätzen sowie ein veraltetes Erscheinungsbild auf. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² verfügt er im Vergleich zu modernen Supermärkten über eine zu kleine Verkaufsfläche.

- **Lebensmittel Wunderlich** (kleiner Lebensmittelmarkt, vgl. Foto 6):

  Im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Owen befindet sich ein kleines durch die Fa. Edeka beliefertes Lebensmittelgeschäft. Das vorgehaltene Sortiment ist zwar relativ breit aufgestellt, kann jedoch mangels Fläche keine dem Supermarkt vergleichbare Sortimentstiefe bieten. Es verfügt über eine Verkaufsfläche von < 150 m². Ergänzend bietet das Fachgeschäft die Leistungen des Paketdienstleisters Hermes an.

Neben den genannten Betrieben wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch eine weitere Bäckerei und Metzgerei, drei Getränkeanbieter sowie mehrere Hofläden geprägt.

In der Stadt Owen sind insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden, deren Verkaufsfläche sich auf ca. 1.790 m² beläuft. Die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich der Betriebe beträgt ca. 5,9 Mio. €.

Foto 5: nahkauf Mrozek, Owen

Foto 6: Lebensmittel Wunderlich, Owen

GMA-Aufnahmen

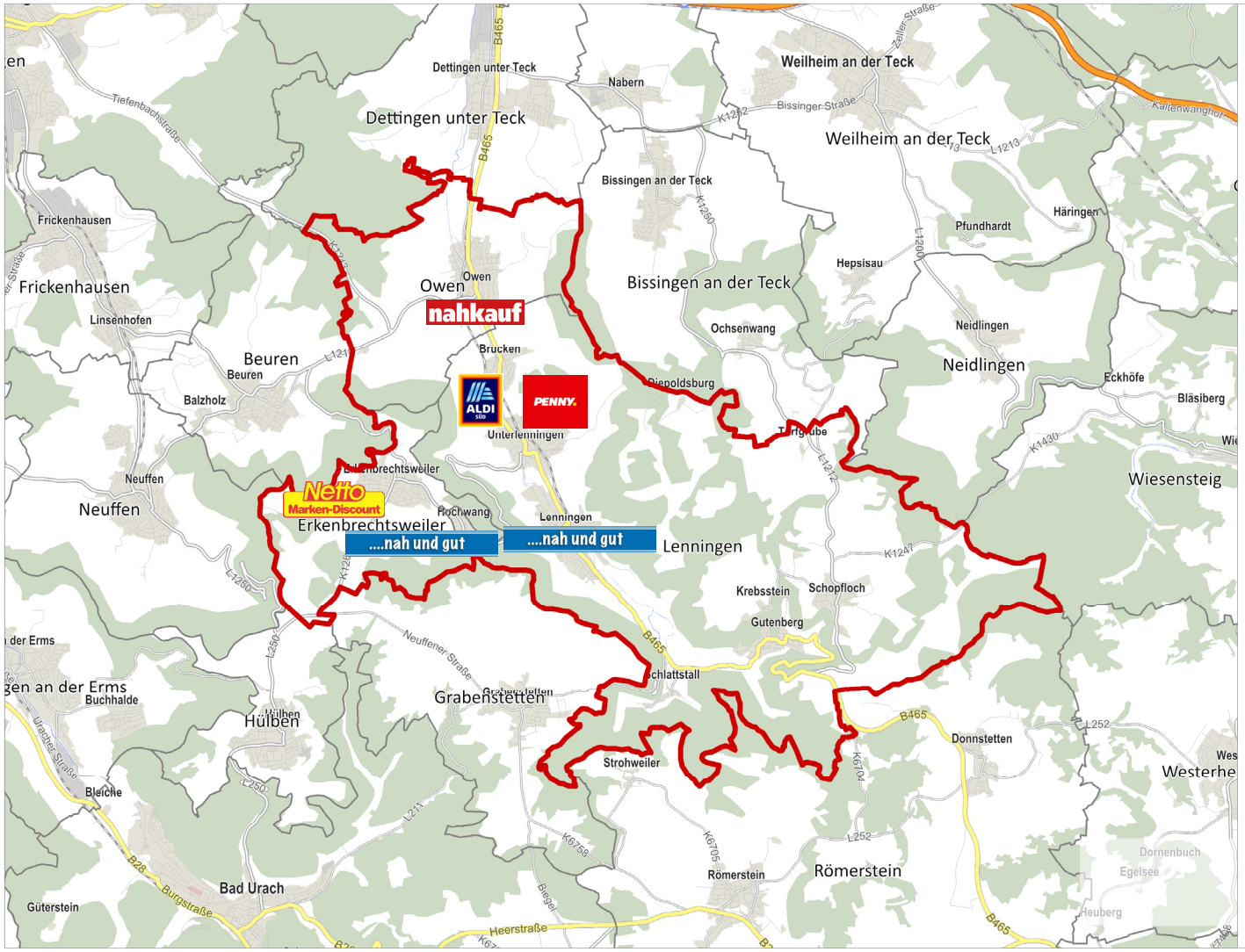
1.3 Erkenbrechtsweiler

In der Gemeinde Erkenbrechtsweiler stellt der Netto-Markt den einzigen größeren Lebensmittelanbieter dar. Er befindet sich am südlichen Ortsausgang an der Uracher Straße. Der Betrieb präsentiert sich als moderner Markt mit einem großzügigen Angebot an Stellplatzkapazitäten. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² weist er eine für den Betreiber Netto durchschnittliche Verkaufsfläche auf.

Neben dem Netto-Markt sind in Erkenbrechtsweiler noch Lebensmittelhandwerker (Bäckerei, Metzgerei) sowie ein Getränkemarkt ansässig.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Erkenbrechtsweiler auf ca. 1.010 m², auf der eine Umsatzleistung im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 4,1 Mio. € erwirtschaftet wird.

Karte 3: Wesentliche Wettbewerber im GVV Lenningen



Legende

GVV Lenningen

Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2021

2. Angebotssituation außerhalb des GVV Lenningen

Außerhalb des GVV Lenningen ist v. a. auf die Angebote in den umliegenden Kommunen hinzuweisen. Als nächstgelegener größerer Handelsstandort, zu dem engere Einkaufsverflechtungen (u. a. zu den Großflächenstandorten) bestehen, ist in Richtung Norden auf das Mittelzentrum Kirchheim u. T. hinzuweisen. Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 4 und Tabelle 3):

- In westlicher Richtung befindet sich die Gemeinde **Beuren**. Die Nahversorgung wird hier durch das kleine Lebensmittelgeschäft nah & gut Hageloch sowie das Biowarenfachgeschäft Fisichella übernommen. Aufgrund des begrenzten Angebotes orientiert sich die Bevölkerung vorwiegend an den nah gelegenen Standort Linsenhofen (Edeka, Lidl und Drogeriemarkt).
- Etwa 3 km nordwestlich von Beuren sind im **Frickenhausener Ortsteil Linsenhofen** ein Edeka Supermarkt sowie ein Lidl Lebensmitteldiscounter ansässig. Hinzu kommt ein Drogeriemarkt, so dass hier ein ausgesprochen leistungsfähiger Nahversorgungsstandort vorliegt. In Frickenhausen selbst ist zudem noch ein Bonus-Markt vorhanden.
- In Richtung Norden befindet sich die Gemeinde **Dettingen u. T.** Parallel zur B 465 sind hier zum einen der Rewe-Markt Dirr (Supermarkt) im Standortverbund mit einem Rossmann-Drogeriefachmarkt sowie im Industriegebiet der Anbieter Norma (Lebensmitteldiscounter) ansässig. Der Standortverbund Rewe / Rossmann ist überaus leistungsfähig und profitiert von der schlechten Ausstattung in Owen und Lenningen.
- Ebenfalls in nördlicher Richtung befindet sich das Mittelzentrum **Kirchheim u. T.**, das über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot verfügt. Dort besteht im Lebensmitteleinzelhandel neben dem großen Supermarkt der Fa. Edeka (E-Center) ein ausdifferenziertes und vielfältiges Angebot mit verschiedenen Betriebskonzepten (u. a. 2 x Edeka, Rewe, Bonus-Markt, 2 x Lidl, 2 x Aldi, Penny, Norma, Netto, denn's). Insgesamt wird in Kirchheim u. T. im Lebensmittelbereich ein jährlicher Umsatz von ca. 122,5 Mio. € erwirtschaftet.[27]

Tabelle 5 stellt die wesentlichen Anbieter im weiteren Untersuchungsraum dar:

[27] Vgl. GMA (2020): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Kirchheim u. T. 2030+.

Tabelle 5: Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum

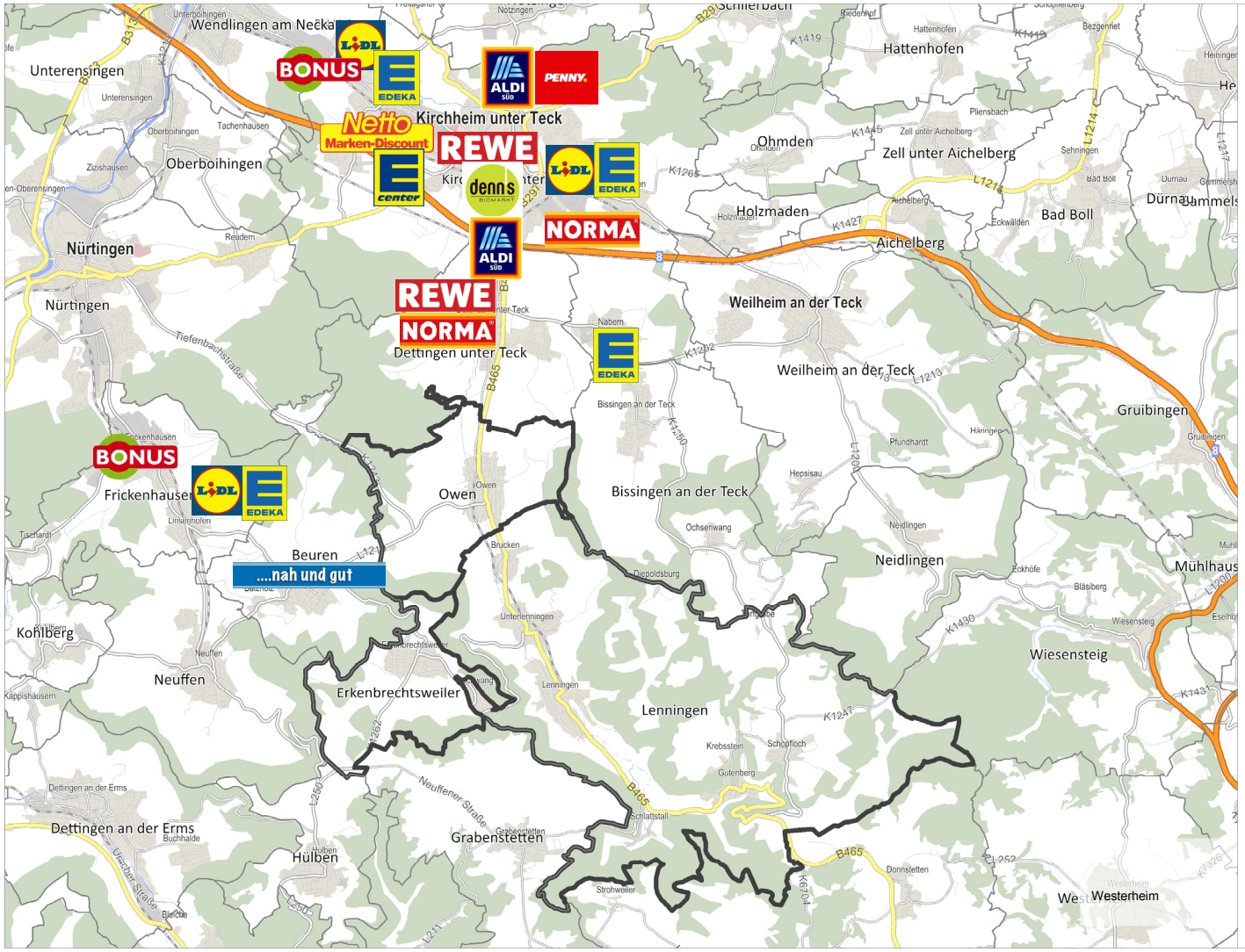
Stadt/ Gemeinde	Name	Betriebs-typ	Adresse	Lage	VK in m² (ca.-Werte)
Lebensmittelmärkte					
Dettingen u. T.	Rewe	SM	Kirchheimer Straße	integrierter Standort; Standort-verbund mit Rossmann Drogerie-fachmarkt	1.450
	Norma	DISC	Kirchheimer Straße	Gewerbegebiet	800
Kirchheim u. T.	E-Center	GSM	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	4.400
	Edeka Ullrich	SM	Öschweg	integrierter Standort	900
	Edeka	SM	Stuttgarter Straße	Gewerbegebietslage mit Wohn-gebietsbezug	1.100
	Edeka Grauert	SM	Neue Straße (Nabern)	Ortsrandlage mit Wohngebiets-bezug	750
	Rewe	SM	Dettinger Straße	integrierter Standort	2.200
	Bonus-Markt	SM	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	550
	Aldi	DISC	Schlierbacher Straße	integrierter Standort	850
	Aldi	DISC	Dettinger Straße	Gewerbegebietslage	800
	Lidl	DISC	Stuttgarter Straße	Ortsrandlage mit Wohngebiets-bezug	800
	Lidl	DISC	Jesinger Straße	integrierter Standort	950
	Penny	DISC	Wangerhaldenweg	integrierter Standort	750
	Norma	DISC	Tannenbergstraße	Gewerbegebiet	800
	Netto	DISC	Stuttgarter Straße	integrierter Standort	1.000
	denn‘s	BIO	Dettinger Straße	integrierter Standort	500
Beuren	nah & gut Hagenlocher	LM	Hauptstraße	Ortszentrum	400
Frickenhausen	Lidl	DISC	In den Gernäckern (OT Linsenhofen)	Ortsrandlage mit Wohngebiets-bezug	800
	Edeka Sigel	SM	In den Gernäckern (OT Linsenhofen)	Ortsrandlage mit Wohngebiets-bezug	1.300
	Bonus-Markt	SM	Hauptstraße	Ortsrandlage mit Wohngebiets-bezug	400

SM = Supermarkt; DISC = Lebensmitteldiscounter; GSM = Großer Supermarkt; LM = Lebensmittelgeschäft; BIO = Biomarkt

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass insbesondere die nördlich des GVV gelegenen Gemeinde Dettingen u. T. sowie das Mittelzentrum Kirchheim u. T. die wichtigsten Wettbewerbsstandorte der Kommunen des GVV Lenningen darstellen. Aufgrund der Pendlerbewegungen ist davon auszugehen, dass ein beträchtlicher Anteil der Kaufkraft aus dem GVV Lenningen an Lebensmittelanbieter an diesen Standorten abfließt. Nach Osten, Süden und Westen hingegen stellt sich die Wettbewerbssituation deutlich weniger intensiv dar.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

GVV Lenningen

Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

1. Bewertung der Angebotssituation im GVV Lenningen

Zur Bewertung der Angebotssituation in den Kommunen des GVV Lenningen ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vorhandener Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner** als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen. Dabei werden die Daten der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Ergänzt wird dieser Vergleich in einem zweiten Schritt durch die Ermittlung der **Zentralität** des Lebensmitteleinzelhandels in den einzelnen Kommunen sowie im gesamten GVV Lenningen.

Anschließend ist durch eine **qualitative Bewertung** zu prüfen, inwiefern die GVV Lenningen vorhandenen Angebotsstrukturen für eine zukünftige Sicherung der Nahversorgung ausreichen bzw. welche Defizite bestehen. Hierfür wird auf die Detailanalyse der Versorgungsstrukturen im vorangegangenen Kapitel zurückgegriffen, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen. Auf Basis der quantitativen sowie der qualitativen Analyse ist dann zu prüfen, welche im GVV Lenningen Entwicklungspotenziale zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes bestehen.

Aus dieser quantitativen und qualitativen Betrachtungsebene sind in einem dritten Schritt **Empfehlungen** zur Weiterentwicklung oder auch zur Sicherung der Strukturen abzuleiten.

1.1 Quantitative Bewertung

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 Euro Handels Institutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (Bio-Märkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 435 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten.[28]

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation im GVV Lenningen und in den Nachbarkommunen zeigt sich folgendes Bild (vgl. Tabelle 6):

[28] Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, Seite 80; Einwohnerzahlen: 31.12.2019, Statistisches Bundesamt.

Tabelle 6: Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum

	Verkaufsfläche in m² (nur Hauptanbieter > 300 m² VK)	Einwohner	Verkaufsfläche in m² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Lenningen	1.860	8.250	225	↓↓↓
Owen	900	3.410	263	↓↓
Erkenbrechtsweiler	800	2.190	365	↓
GVV Lenningen	**3.560**	**13.850**	**257**	**↓↓**
Dettingen u. T.	2.250	6.150	366	↓
Beuren	400	3.690	108	↓↓↓↓
Kirchheim u. T.	15.850	40.780	389	↓
BRD	**36.200.000**	**83.166.700**	**435**	**Ø**

Quelle: GMA-Erhebungen, EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 80.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass im GVV Lenningen mit 257 m² VK je 1.000 EW eine **deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** vorhanden ist. In der Einzelbetrachtung weist die Gemeinde Lenningen mit 225 m² VK / 1.000 EW den mit Abstand niedrigsten Wert auf. Die Stadt Owen verfügt mit 263 m² VK / 1.000 EW über den zweitniedrigsten Wert. In Erkenbrechtsweiler wird mit 365 m² VK / 1.000 EW innerhalb des GVV Lenningen zwar der beste Wert erreicht. Mit Ausnahme der Gemeinde Beuren werden im näheren Umland (Dettingen u. T. sowie Kirchheim u. T.) deutlich höhere Wert erzielt.

Unter Zugrundelegung des bundesdeutschen Durchschnitts als Referenzwert für die Kommunen des GVV Lenningen lässt sich das rechnerische Verkaufsflächenzusatzpotenzial im Lebensmittelbereich bestimmen (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Ableitung des rechnerischen Verkaufsflächenzusatzpotenzials im GVV Lenningen

	Grundsätzliches Verkaufsflächenpotenzial in m²	Verkaufsflächenbestand in m²[1]	Rechnerisches VK-Zusatzpotenzial in m²
Lenningen	3.590	1.860	1.730
Owen	1.480	900	580
Erkenbrechtsweiler	950	800	150
GVV Lenningen	**6.020**	**3.560**	**2.460**

[1] Hauptanbieter > 300 m² VK

Quelle: GMA-Berechnungen 2021, ca.-Werte gerundet.

Für den gesamten GVV Lenningen ergibt sich demnach ein **rechnerisches Verkaufsflächenzusatzpotenzial** von rd. 2.500 m². Das mit Abstand größte Verkaufsflächenzusatzpotenzial besteht dabei in der Gemeinde Lenningen. Hier konnte ein rechnerisches Zusatzpotenzial von über ca. 1.730 m² ermittelt werden. Auch in der Stadt Owen besteht mit ca. 580 m² ein nennenswertes Zusatzpotenzial. Nur in der Gemeinde Erkenbrechtsweiler ist mit ca. 150 m² ein geringes Zusatzpotenzial vorhanden.

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

Tabelle 8 gibt die Kaufkraft- und Umsatzwerte sowie die daraus resultierenden Zentralitätswerte im Lebensmittelbereich für die Kommunen des GVV Lenningen an:

Tabelle 8: Herleitung der Zentralitätswerte im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen

	Umsatz im Lebensmittelbereich in Mio. €	Kaufkraftpotenzial[1] im Lebensmittelbereich	Zentralität[2] in %
Lenningen	12,7	18,7	68
Owen	5,9	8,5	69
Erkenbrechtsweiler	4,1	5,2	79
GVV Lenningen	**22,7**	**32,4**	**70**

1 Kaufkraft der jeweiligen Wohnbevölkerung

2 Zentralität = Umsatz / Kaufkraft * 100

Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Insgesamt liegt die Zentralität im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen bei 70 % und ist damit als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine besonders niedrige Zentralität i. H. v. 68 % ist in der Gemeinde Lenningen festzustellen. Rd. 32 % der Kaufkraft bzw. 6,0 Mio. € fließen im Lebensmittelbereich an umliegende Standorte (v. a. nach Kirchheim u. T.) ab. In der Stadt Owen liegt die Zentralität bei 69 %. Auch hier sind erhebliche Kaufkraftabflüsse (2,6 Mio. €) ins Umland festzustellen.[29] Nur in der Gemeinde Erkenbrechtsweiler wird mit einer Zentralität von ca. 79 % ein im Vergleich zur Größe der Kommune hoher Wert erzielt.

Eine Bewertung der quantitativen Ausstattung des GVV Lenningen im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden lässt übereinstimmend erkennen, dass im Bereich der Grundversorgung erhebliche Defizite bestehen. Während Erkenbrechtsweiler als kleinste Kommune gute Werte im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung und die Zentralität im Lebensmittelbereich aufweist, verfügen Lenningen und Owen über Werte, die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. In diesen beiden Kommunen liegen Entwicklungsspielräume vor, die im Rahmen der Modernisierung der Standortstrukturen genutzt werden sollten. In Erkenbrechtsweiler besteht dagegen nur ein geringfügiges quantitatives Entwicklungspotenzial.

1.2 Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten und dem verfügbaren Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ist im Rahmen einer **qualitativen Bewertung** zu prüfen, inwieweit die in den Kommunen des GVV Lenningen vorhandenen Nutzungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sind unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:[30]

29 Die Höhe der Zentralität ergibt sich jedoch auch Sondereinflüssen und bildet nicht 1 : 1 die tatsächlichen Einkaufsbeziehungen ab. In Owen sind u. a. der Anbieter Vino Teck, der nur einen vergleichbare geringen Umsatzanteil mit Kunden aus Owen (Umsatzschwerpunkte: Online-Handel, Belieferung des Anbieters Aldi etc.) macht sowie die touristischen Umsätze (u. a. im Rahmen des Biosphären-Gebietes etc.) zu nennen.

30 In diese Betrachtung fließen nur Lebensmittelmärkte ein.

Lenningen

- In der Gemeinde Lenningen sind auch in qualitativer Hinsicht derzeit Defizite festzustellen. So ist zum einen kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Der in der Ortsmitte ansässige nah und gut-Markt Sigel kann auf einer Verkaufsfläche von nur 350 m² kein umfassendes Lebensmittelvollsortiment anbieten. Vor diesem Hintergrund gab es bereits im Jahr 2011 Bestrebungen, die die Ansiedlung eines Edeka Marktes vorsahen.[31] Mit der Ansiedlung eines modernen Supermarktes könnte die bestehende Lücke im Vollsortimentsbereich geschlossen und die Grundversorgungsfunktion gestärkt werden.
- Im Discountsegment sind ebenfalls veraltete Strukturen festzustellen. So weist der Penny-Markt am Bahnhof Unterlenningen mit 650 m² eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung sowie suboptimale Standortrahmenbedingungen auf. Auch der im nördlichen Siedlungsbereich ansässige Aldi-Markt verfügt mit ca. 860 m² über eine deutlich kleinere Verkaufsfläche als moderne Märkte der Fa. Aldi. Ein Lebensmitteldiscounter mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung ist in Lenningen daher aktuell nicht vorhanden.

Owen

- Der bestehende nahkauf Supermarkt weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 m² eine im Vergleich zu modernen Lebensmittelvollsortimentern unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Mangels Flächenverfügbarkeit ist eine deutliche Erweiterung des Marktes nicht realistisch. Im Vergleich zu neuen Märkten mit mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche wird perspektivisch jedoch ein Modernisierungsbedarf offensichtlich.
- Das Lebensmittelfachgeschäft „Wunderlich“ übernimmt aufgrund der Lage, der Verkaufsflächendimensionierung sowie der darstellbaren Sortimentstiefe nur eine kleinräumige Versorgungsfunktion im nordöstlichen Stadtgebiet. Die Zukunftsfähigkeit des Fachgeschäftes ist auch vor dem Hintergrund einer fehlenden Nachfolge als schwierig zu bewerten.

Erkenbrechtsweiler

- Der in Erkenbrechtsweiler ansässige Netto Lebensmitteldiscounter weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² eine für diesen Betreiber typische Verkaufsflächendimensionierung auf. Der Markt verfügt über gute Standortrahmenbedingungen und präsentiert sich insgesamt als leistungsfähiger und marktgerechter Lebensmitteldiscounter.

2. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Die Versorgungssituation in den Kommunen des GVV Lenningen stellt sich unterschiedlich dar. So ist in **Erkenbrechtsweiler** durch den Netto Markt – für eine Kommune dieser Größenordnung – ein gutes und modernes Angebot vorhanden. Perspektivisch könnte das vorhandene (geringe) Potenzial zukünftig für die Erweiterung des Netto Marktes genutzt werden.

[31] vgl. GMA (2011): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Lenningen.

In der Gemeinde **Lenningen** zeichnet sich das mit Abstand größte Entwicklungspotenzial ab. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Einwohnerzahl ist das bestehende Angebot im Vollsortiments- und Discountsegment als nicht ausreichend und veraltet zu bewerten. So ist in der Gemeinde kein moderner Lebensmittelvollsortimenter vorhanden und auch die beiden Lebensmitteldiscounter weisen unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen auf. Im Rahmen der quantitativen Angebotsanalyse konnte für die Gemeinde Lenningen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial i. H. von ca. 1.730 m² ermittelt werden. Dieses Potenzial würde für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters ausreichen.

In Lenningen bestehen derzeit konkrete Planungen für die Ansiedlung eines Edeka-Marktes auf dem Leuze-Areal in Lenningen. Der Markt soll über eine Verkaufsfläche von 1.600 m² verfügen. Zusätzlich ist die Verlagerung des bereits im Umfeld bestehenden Aldi-Marktes auf das Leuze-Areal geplant. Seine Verkaufsfläche soll von 860 m² auf 1.200 m² erweitert werden.[32]

Vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungslücken in Lenningen ist das geplante Vorhaben positiv zu bewerten. Es trägt dazu bei, die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich zu modernisieren und die Grundversorgung der Gemeinde deutlich zu verbessern und langfristig zu sichern.

In der Stadt **Owen** ist die Versorgungssituation noch als gut zu bewerten. Dazu tragen v. a. der nahkauf Markt und mehrere spezialisierte Anbieter bei. Allerdings zeigen sich Modernisierungserfordernisse ab. Dies betrifft v. a. den nahkauf-Markt. Zudem ist der Fortbestand des Lebensmittelfachgeschäftes „Wunderlich“ in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht gesichert.

Wünschenswert für die Stadt Owen wäre daher das Vorhandensein eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 – 1.400 m², um eine qualitativ und quantitativ angemessene Grundversorgung in Owen auch langfristig sicherstellen zu können. Eine Erweiterung des bestehenden nahkauf-Marktes ist aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit allerdings nicht möglich. Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung in Owen ist damit die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes in Owen dringend erforderlich. Als potenzieller Alternativstandort kommt in diesem Zusammenhang ein Areal im Kreuzungsbereich der Beurener Straße mit der zukünftigen Nord-West-Umfahrung in Frage.[33]

Grundsätzlich sind bei einer **Neuausrichtung der Versorgungsstrukturen in Owen** zwei Varianten denkbar:

- **Szenario 1:** Verlagerung des nahkauf-Marktes und Weiterführung des bisherigen Marktes an der B 465 durch einen anderen Betreiber bzw. Ansiedlung eines neuen Supermarktes an der Beurener Straße und Weiterbetrieb des nahkauf-Marktes.
- **Szenario 2:** Ansiedlung eines neuen Supermarktes an der Beurener Straße und Aufgabe des nahkauf-Marktes. Die Nachnutzung des Standortes könnte z.B. durch eine Wohnnutzung erfolgen.

32 Vgl. GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Leuze-Areals. Im Rahmen der Analyse wurde empfohlen, die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von 1.800 m² auf 1.600 m² und die des Aldi-Marktes von 1.400 m² auf 1.200 m² zu reduzieren, um die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber Anbietern in Owen sicherzustellen.

33 Eine Untersuchung dieses Standortes ist bereits im Nahversorgungskonzept für die Stadt Owen erfolgt; vgl. (GMA 2016): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

Beide Varianten könnten wesentlich dazu beitragen, die Grundversorgung in Owen zu verbessern und langfristig zu sichern. Es stellt sich jedoch die Frage, ob ein Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen wirtschaftlich tragfähig ist.

Die nachfolgenden Tabellen 9 - 11 veranschaulichen, in welchem Umfang das ermittelte rechnerische Verkaufsflächenzusatzpotenzial (vgl. Kapitel IV, 1.1) durch die in Lenningen und Owen geplanten Vorhaben in Anspruch genommen wird und wie sich dadurch die Verkaufsflächenausstattung entwickelt. In diesem Zusammenhang werden zwei verschiedene Szenarien betrachtet.[34] **Szenario 1** geht davon aus, dass in Owen zwei Lebensmittelmärkte betrieben werden[35]. In **Szenario 2** wird hingegen angenommen, dass auch zukünftig nur ein Lebensmittelmarkt in Owen ansässig sein wird.[36]

Dabei wird deutlich, dass in Szenario 1 (Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten) das im GVV Lenningen errechnete zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial um ca. 680 m² überschritten wird. Sollte jedoch nur ein (moderner) Lebensmittelmarkt vorhanden sein (vgl. Szenario 2), wird das rechnerische Verkaufsflächenzusatzpotenzial hingegen nicht komplett ausgeschöpft. Es bleibt ein Rest von ca. 220 m² übrig.[37]

Tabelle 9: Gegenüberstellung von rechnerischem Verkaufsflächenzusatzpotenzial und geplanter zusätzlicher Verkaufsfläche im GVV Lenningen - Szenario 1: Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen

	Lenningen	Owen	Erkenbrechtsweiler	GVV Lenningen insgesamt
Rechnerisches VK-Zusatzpotenzial in m²	1.730	580	150	2.460
Geplante zusätzliche Verkaufsfläche in m²	1.940	mind. 1.200	---	3.140
Saldo	**- 210**	**- 620**	**150**	**- 680**

Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Tabelle 10: Gegenüberstellung von rechnerischem Verkaufsflächenzusatzpotenzial und geplanter zusätzlicher Verkaufsfläche im GVV Lenningen - Szenario 2: Betrieb eines (modernen) Lebensmittelmarktes in Owen mit mind. 1.200 m² VK

	Lenningen	Owen	Erkenbrechtsweiler	GVV Lenningen insgesamt
Rechnerisches VK-Zusatzpotenzial in m²	1.730	580	150	2.460
Geplante zusätzliche Verkaufsfläche in m²	1.940	300	---	2.240
Saldo	**- 210**	**280**	**150**	**220**

Quelle: GMA-Berechnungen 2021

34 Auf ausdrücklichen Wunsch des Regionalverbandes Stuttgart wurde im Rahmen eines worst-case-Szenarios ermittelt, welche Auswirkungen mit einer Nachnutzung der Altimmobilie des nahkauf-Marktes durch einen Lebensmittelmarkt verbunden wären.

35 Dies entspricht der Variante 3.

36 Dies entspricht den Varianten 1 und 2.

37 In Lenningen wird in beiden Szenarien durch die beiden Vorhaben das errechnete Verkaufsflächenzusatzpotenzial leicht überschritten. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Lenningens innerhalb des GVV Lenningen sowie der sich in der Folge des Neubaus des Edeka-Marktes möglicherweise vollziehenden Umstrukturierung des nah und gut-Marktes Sigel ist diese Überschreitung jedoch zu relativieren.

Dieser Sachverhalt lässt sich auch an der Verkaufsflächenausstattung ablesen (vgl. Tabelle 11). Bei einem Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen würde sie im GVV Lenningen bei ca. 483 m² VK / 1.000 EW und damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 435 m² VK / 1.000 EW liegen. Wird auch in Zukunft nur ein (moderner) Lebensmittelmarkt in Owen betrieben, bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung unterhalb des bundesdeutschen Vergleichswerts (419 m² VK / 1.000 EW).

Tabelle 11: Entwicklung der Verkaufsflächenausstattungen im Lebensmittelbereich beim Betrieb von einem oder zwei Lebensmittelmärkten in Owen (Szenario 1 und 2)

	VK-Ausstattung aktuell (m² VK / 1.000 EW)	VK-Ausstattung perspektivisch (m² VK / 1.000 EW)	
		Szenario 1: Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen	Szenario 2: Betrieb eines (modernen) Lebensmittelmarktes in Owen
Lenningen	225	461	461
Owen	263	616	352
Erkenbrechtsweiler	365	365	365
GVV Lenningen	**257**	**483**	**419**

Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Sowohl das Überschreiten des rechnerischen Verkaufsflächenzusatzpotenzials als auch eine Verkaufsflächenausstattung deutlich oberhalb des bundesdeutschen Vergleichswerts ist als Indiz dafür zu werten, dass in Owen zwei Lebensmittelmärkte wirtschaftlich nicht tragfähig sind.

Das realistische Szenario ist daher, dass bei einer Verlagerung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) des nahkauf-Marktes in Owen, der alte Standort nicht durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird (vgl. Variante 1). Ebenso ist davon auszugehen, dass bei der Ansiedlung eines neuen Supermarktes der nahkauf-Markt in der mittel- bis langfristigen Perspektive aufgegeben wird (vgl. Variante 2). Aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials ist daher in Owen nur der Betrieb **eines** größeren Lebensmittelmarktes möglich.

Davon geht auch das Nahversorgungskonzept der Stadt Owen aus.[38] Die Entwicklung eines neuen Standortes erfolgt nur, weil absehbar ist, dass am bisherigen Standort des nahkauf-Marktes keine langfristige Sicherung der Nahversorgung möglich ist. Da dieser jedoch den einzigen (nennenswerten) Markt in Owen darstellt, hat die Stadt Owen frühzeitig Maßnahmen eingeleitet, um langfristig zumindest einen Nahversorgungsstandort in der Stadt zu sichern. In Lenningen fügen sich die Planungen zur Modernisierung der Standortstrukturen hingegen in die ermittelten Flächenpotenziale ein.

[38] vgl. GMA (2016): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

V. Raumordnerische Bewertung der Vorhaben in Lenningen und Owen

Für die drei Vorhaben in Lenningen und Owen wurden bereits im Rahmen der Auswirkungsanalyse[39] bzw. des Nahversorgungskonzeptes[40] die städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht sowie eine Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswirkungsanalysen sind in der Tabelle 12 dargestellt.

Tabelle 12: Ergebnisse der raumordnerischen Bewertung der geplanten Projekte in Lenningen und Owen

Bewertungen		
Raumordnerische Beurteilungskriterien	Projekte Lenningen	Projekt Owen
Konzentrationsgebot	erfüllt	erfüllt
Integrationsgebot	nein, Zielabweichungsverfahren erforderlich	erfüllt[1]
Kongruenzgebot	erfüllt	erfüllt
Beeinträchtigungsverbot	erfüllt bei Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.600 m² und des Aldi-Marktes auf 1.200 m²	erfüllt
Agglomerationsgebot	erfüllt bei Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.600 m² und des Aldi-Marktes auf 1.200 m²	abhängig von der genauen Positionierung des Marktes; voraussichtlich unproblematisch

1 Unter Berücksichtigung fehlender Standortalternativen sowie der perspektivisch im Umfeld geplanten Wohnbebauung

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

Im Rahmen vorliegender Untersuchung soll nun eine raumordnerische Gesamtbetrachtung der in Lenningen und Owen geplanten Projekte erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine gemeinsame Bewertung des Integrationsgebotes sowie des Kongruenzgebotes vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Standorte und der projektspezifischen Einzugsgebiete und daraus resultierenden Marktanteile nicht möglich ist. Daher werden nachfolgend das Beeinträchtigungsverbot sowie das Konzentrationsgebot für die geplanten Projekte **gemeinsam** geprüft. Nur der Vollständigkeit halber werden auch nochmals die jeweiligen Planstandorte in Owen und Lenningen dargestellt.

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für Einzelhandelsprojekte ist als geltende Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner aktuellen Fassung von 2017 heranzuziehen[41]:

39 vgl. GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Leuze-Areals in Lenningen.

40 vgl. GMA (2016): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

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

„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 der Vorhaben auf die Kommunen des GVV Lenningen sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) heranzuziehen.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:[42]

„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. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

42 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

2. Mikrostandort Lenningen, Leuze-Areal

Das „Leuze-Areal“ befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Unterlenningen im Gewerbegebiet „Im Gänsäcker“ (vgl. Karte 5). Bei der Fläche handelt es sich z. T. um das Gelände der ehemaligen Weberei und Spinnerei Leuze (vgl. Foto 7); der südliche Bereich wird von der Fa. Leuze electronic GmbH & Co. KG als Distributionszentrum genutzt. Das Grundstück wird im Süden von der Max-Leuze-Straße und im Westen von der Straße „Im Gänsäcker“ begrenzt. Im Norden reicht das Grundstück bis zum Müller-Drogeriemarkt sowie im Osten bis zum Flusslauf der Lauter. Die Entfernung der geplanten Lebensmittelmärkte (Aldi, Edeka) zur Ortsmitte von Unterlenningen[43] beträgt ca. 480 m.

Das **Standortumfeld** wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden schließen sich der Drogeriemarkt sowie der zur Verlagerung vorgesehene Aldi-Markt an (vgl. Fotos 8 und 9). Südlich der geplanten Lebensmittelmärkte wird sich das neue Distributionszentrum der Fa. Leuze electronic GmbH & Co. KG befinden. Westlich der Straße „Im Gänsäcker“ ist die Fa. Bosch Fruchtsäfte situiert. Hier finden sich zudem Streuobstwiesen und im weiteren Verlauf in Richtung Westen der Sulzburghof, der einen Hofladen und ein Café betreibt. Südlich der Max-Leuze-Straße sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Östlich des Projektstandortes schließen sich ein Grünzug und die Lauter an. Jenseits der Kirchheimer Straße befindet sich ein Wohngebiet.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für den Individualverkehr ist über die Max-Leuze-Straße sowie die Straße „Im Gänsäcker“ geplant. Allerdings ist die Anfahrbarkeit des Areals aufgrund der wenig übersichtlichen Streckenführung derzeit als suboptimal einzustufen. Die Erreichbarkeit des Projektstandortes für Fußgänger ist aktuell nur eingeschränkt vorhanden. Vom Wohngebiet aus kann die B 465 über eine Treppe, welche sich ca. 50 m nördlich des Kreuzungsbereichs Kirchheimer Straße / Max-Leuze-Straße befindet, erreicht werden. Um die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren, wird die Gemeinde Lenningen entlang der Lauter einen Fuß- und Radweg anlegen.[44] Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m südlich an der Kirchheimer Straße. Der Bahnhof Unterlenningen ist ebenfalls ca. 400 m entfernt.[45]

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

Positive Standortfaktoren:

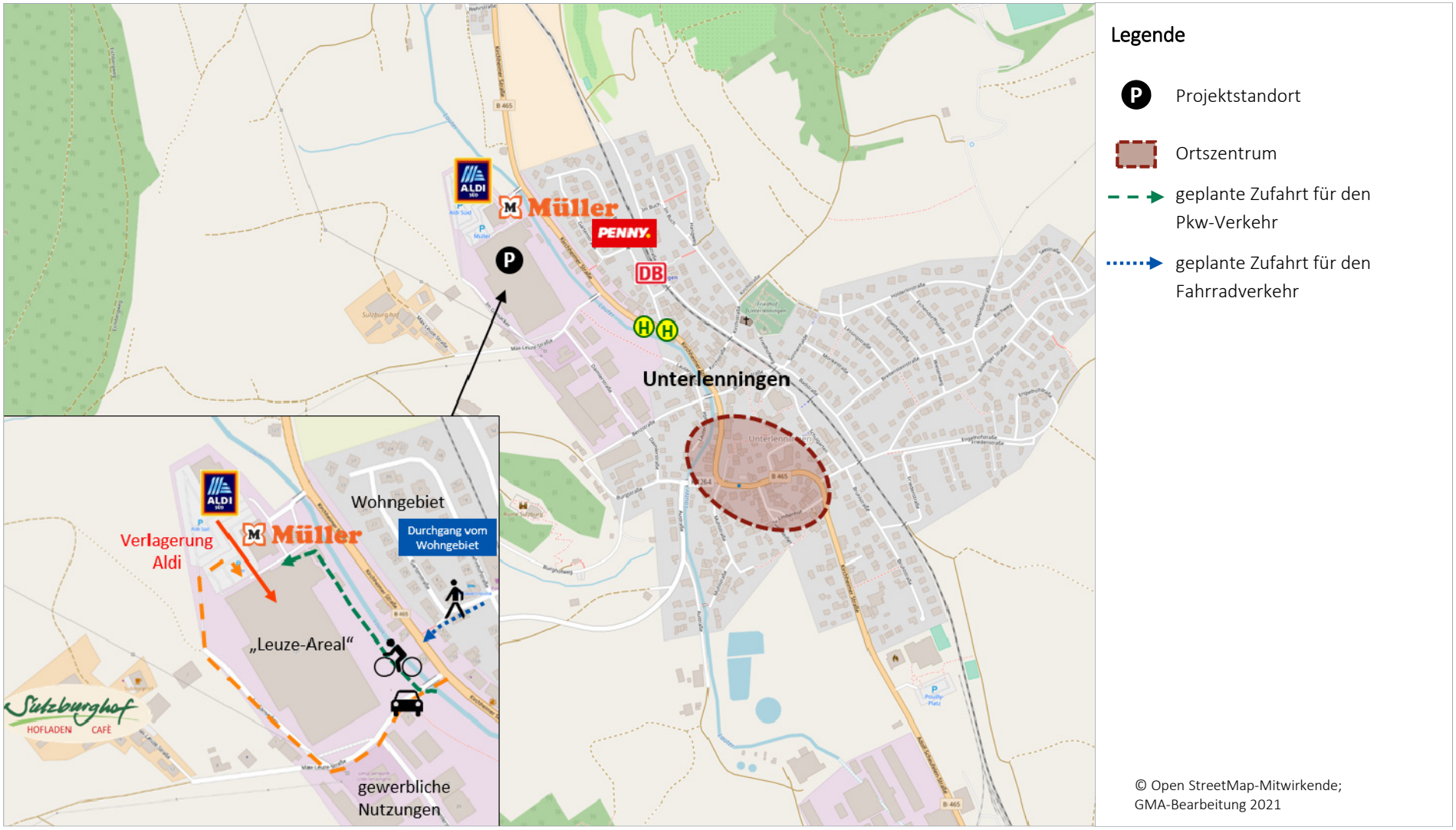
+ Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Lenningen (zusammen mit dem Drogeriemarkt Müller)
+ fußläufige Erreichbarkeit (= Nahversorgungsfunktion) aus Unterlenningen
+ ausreichendes Flächenpotenzial
+ ausreichendes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet
+ Bündelung der Einkaufsverkehre durch einen zentralen Versorgungsstandort in Lenningen
+ Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Bebauung einer Industriebrache.

43 Kreuzung Kirchheimer Straße / Brunnenstraße.

44 Quelle: Der Teckbote vom 25.05.2019.

45 Jeweils gemessen vom Standort der geplanten Lebensmittelmärkte.

Karte 5: Lenningen – Projektstandort „Leuze-Areal“



© Open StreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

Negative Standortfaktoren:

- keine direkte ÖPNV-Anbindung
- vergleichsweise große Distanz zum Ortskern Unterlenningen
- fehlende Einsehbarkeit von der Bundesstraße
- suboptimale Anfahrbarkeit für den Pkw-Verkehr.

Zusammenfassend kann aus **städtebaulicher Sicht** festgestellt werden, dass sich das Projektareal in einem gewerblich geprägten Umfeld am nördlichen Rand des Ortsteils Unterlenningen befindet. Aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen durch die Lage Lenningens in einem engen Tal, den Vorgaben der Regionalplanung (Stichworte: Regionaler Grünzug, Grünzäsur) und der z. T. kleinteiligen Siedlungsstruktur gestaltet sich die Suche nach besser integrierten Alternativflächen zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes schwierig. Durch die Lage des Standortes an der B 465, die das gesamte Lenninger Tal erschließt, können die beiden Lebensmittelmärkte zusammen mit dem Müller-Drogeriemarkt jedoch eine Versorgungsbedeutung für alle Lenninger Ortsteile übernehmen. Dadurch können Einkaufsverkehre gebündelt und der Ausstoß klimaschädlicher Gase reduziert werden. Zudem kann mit der Bebauung einer Industriebrache ein bestehender Siedlungsbereich revitalisiert und dem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Foto 7: Ehemalige Textilfabrik Leuze

Foto 8: Drogeriemarkt Müller am Standort „Im Gänsäcker“

Foto 9: Bestehender Aldi-Markt am Standort Gänsäcker“

GMA-Aufnahmen

3. Projektstandort Owen – Kreuzungsbereich Beurener Straße / zukünftige Nord-West-Umfahrung

Der Projektstandort befindet sich am westlichen Stadtrand von Owen, im Kreuzungsbereich der geplanten Nord-West-Umfahrung mit der Beurener Straße. Derzeit handelt es sich bei dem Areal um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Foto 10). Im „Masterplan Owen 2025“ (März 2011) ist der Standort als „Entwicklungsfläche Einzelhandel“ definiert. Die Distanz zur Ortsmitte (Bereich Bahnhofstraße / Kirchheimer Straße) beträgt ca. 480 m.

Das **Standortumfeld** wird durch eine Mischnutzung geprägt. Im Westen schließen sich Streuobstwiesen an das Areal an. Im Süden, jenseits der Beurener Straße befindet sich das Gewerbegebiet Braike. Hier sind u. a. der Getränkemarkt Hoyler, ein Fahrradgeschäft sowie weitere Gewerbebetriebe ansässig. Im Osten grenzen Wohngebäude an. Weitere Wohnnutzungen sind nördlich des Projektareals geplant.[46]

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für Fußgänger ist als sehr gut zu bewerten. Über den Gehweg an der Beurener Straße sowie die Wölfflinstraße kann das Grundstück bereits heute problemlos von dem angrenzenden Wohngebiet erreicht werden. Auch vom zukünftigen Wohngebiet, das sich nördlich anschließen wird, wird durch entsprechende Zuwegungen die Erreichbarkeit sichergestellt sein.

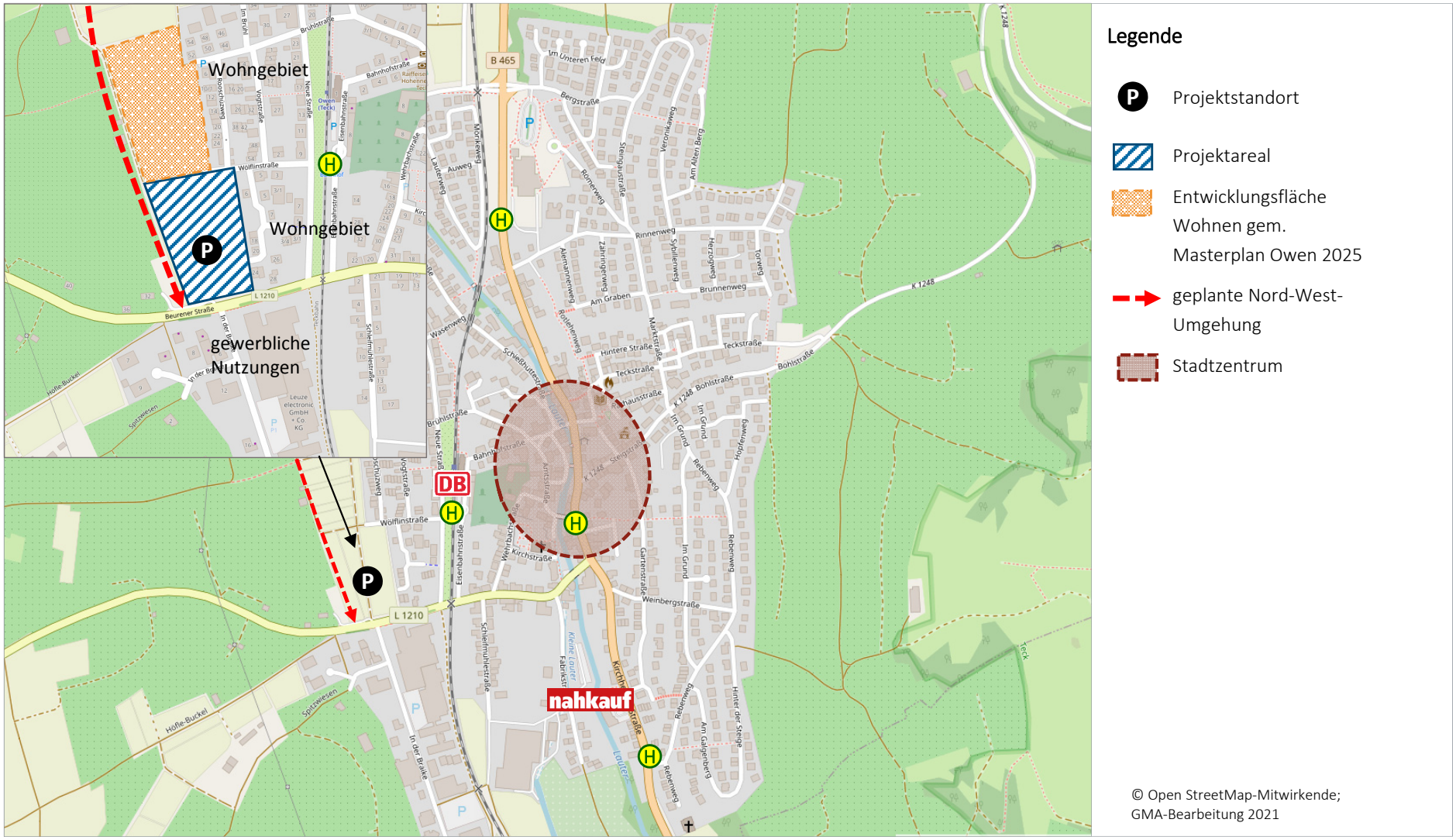
An den **ÖPNV** ist das Areal nicht direkt angebunden. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich mit dem „Bahnhof Owen“ die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle (Bus, Regionalbahn). Auch für den **Individualverkehr** ist die Erreichbarkeit als gut einzustufen. So erfolgt die Zufahrt über die Beurener Straße (L 1210) sowie perspektivisch über die Nord-West-Umfahrung. Von der B 465 besteht hingegen keine direkte Zufahrt.

Foto 10: Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Norden

Foto 11: Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Osten

[46] vgl. Masterplan Owen 2025

Karte 6: Owen– Projektstandort Beurener Straße / geplante Nord-West-Umfahrung



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

Positive Standortfaktoren:

+ Grundversorgungsfunktion für die Stadt Owen
+ fußläufige Erreichbarkeit aus dem angrenzenden Wohngebiet
+ weitere Wohnbebauung im direkten Standortumfeld geplant
+ großzügiges Flächenpotenzial
+ gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
+ gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr.

Negative Standortfaktoren:

– keine direkte ÖPNV-Anbindung
– vergleichsweise große Distanz zum Ortskern Owen
– begrenztes Einzugsgebiet.

Zusammenfassend kann aus **städtebaulicher Sicht** festgestellt werden, dass sich der Projektstandort am westlichen Stadtrand von Owen befindet. Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist ein unmittelbarer Anschluss an ein Wohngebiet vorhanden. Gemäß „Masterplan Owen 2025“ ist nördlich des Projektstandortes eine weitere Wohnbebauung geplant, sodass der Standort zukünftig an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird. Für diese Gebiete kann der geplante Supermarkt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Beurener Straße ansässigen Getränkemarkt Hoyler kann somit eine Versorgungslage für das gesamte Stadtgebiet von Owen entstehen und damit ein wesentlicher Beitrag zu einer Modernisierung der Versorgungsstrukturen geleistet werden. Aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauung steht in zentraleren Lagen auf lange Sicht keine ausreichend große Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung.

4. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen durch die Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen im GVV Lenningen

Die in Lenningen und Owen geplanten Vorhaben wurden im Hinblick auf ihre städtebaulichen, versorgungsstrukturellen sowie raumordnerischen Auswirkungen bereits einzeln geprüft.[47] Nachfolgend sollen die Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen ermittelt werden, die **insgesamt** aus den geplanten Vorhaben im GVV Lenningen resultieren. Maßgeblich hierfür ist die gemeinsame Betrachtung der drei Projekte in Lenningen und Owen.[48] Hierbei kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells[49] basiert.

47 vgl. GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Leuze-Areals und GMA (2016): Konzept zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Owen.

48 Im Rahmen von zwei Auswirkungsanalysen wurden die Auswirkungen der beiden Vorhaben bereits einzeln untersucht.

49 Vgl. HUFF, DAVID (1964): Defining and estimating a trading area. In: Journal Of Marketing, 28 (3), S. 34-38 oder HEINRITZ, GÜNTER (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Methodische Grundfragen der geographischen Handelsforschung.

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 Vorhaben in Lenningen[50] und Owen[51] werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der in **Lenningen** geplante Edeka-Markt (ca. 1.600 m² VK) und der zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehene Aldi-Lebensmitteldiscounter (ca. 1.200 m² VK) werden insgesamt eine Umsatzleistung von ca. 13,0 Mio. € erzielen.[52] Hiervon entfallen ca. 11,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 2,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

  In den nachfolgenden Berechnungen wird berücksichtigt, dass beide Märkte bei einem Betrieb eines modernen Supermarktes an der Beurener Straße in Owen eine leicht niedrigere Umsatzleistung erwirtschaften werden. Es wird angenommen, dass die Umsatzleistung der beiden Märkte zukünftig bei insgesamt ca. 11,7 Mio. € liegen wird. Hiervon entfallen ca. 9,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Der an der Beurener Straße in **Owen** geplante Supermarkt wird mit einer Verkaufsfläche mind. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Auch im Falle des geplanten Supermarktes wird davon ausgegangen, dass sich die Umsatzleistung aufgrund der in Lenningen geplanten Projekte (Ansiedlung Edeka, Verlagerung und Erweiterung Aldi) leicht reduzieren wird. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts ist von einem Umsatzvolumen i. H. v. 3,9 Mio. € auszugehen. Hiervon entfallen ca. 3,5 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in Lenningen der **Aldi** Lebensmitteldiscounter heute bereits unweit des Projektstandortes ansässig ist. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 860 m² erwirtschaftet der Markt derzeit eine Umsatzleistung von ca. 6,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Die Umsätze werden heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden (= Umsatzmitnahme), da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend im Falle des Aldi-

50 Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit 1.600 m² und Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes von 860 m² VK auf 1.200 m² VK.

51 Ansiedlung eines Supermarktes mit mind. 1.200 m² VK.

52 vgl. GMA (2020): Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Leuze-Areals; S. 41.

Marktes nur der durch den neuen Markt zusätzlich generierte Umsatz berücksichtigt, da nur dieser Umsatzanteil wettbewerbswirksam wird.[53]

- In Owen ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass auch in Zukunft nur ein (moderner) Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet ansässig sein wird.[54] Ein Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in einer Kommune dieser Größenordnung ist vor dem Hintergrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials in Owen sowie im Einzugsgebiet praktisch unmöglich. Dennoch wird bei den nachfolgenden Berechnungen i. S. eines worst-case-Szenarios angenommen, dass in Owen zwei Lebensmittelmärkte bestehen, da bei einer Verlagerung des nahkauf-Marktes die Nachnutzung der Altimmobilie als Lebensmittelmarkt baurechtlich grundsätzlich möglich wäre. Zum anderen könnte der Fall eintreten, dass sich ein anderer Supermarkt an der Beurener Straße ansiedelt und dann – zumindest zeitweise – zwei Lebensmittelmärkte in Owen vorhanden sind.
- Vor dem geschilderten Hintergrund, d. h. dem Betrieb von zwei Lebensmittelmärkte in Owen sowie der Anrechnung der bereits heute von Aldi in Lenningen erwirtschafteten Umsätze ergibt sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz i. H. v. ca. 8,2 Mio. im Lebensmittelbereich und ca. 2,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumlenkungen** durch die drei im GVV Lenningen geplanten Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 13: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben im GVV Lenningen

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ **Umsatz des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters in Lenningen**	**5,2**
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern im GVV Lenningen	3,7 – 3,8
	- davon ggü. Anbietern in Lenningen	0,6 – 0,7
	- davon ggü. Anbietern in Owen	2,9
	- davon ggü. Anbietern in Erkenbrechtsweiler	0,2
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des GVV Lenningen	4,4 – 4,5
	▪ **Umsatz der geplanten Märkte im GVV Lenningen im Lebensmittelbereich**	**13,4**
Nichtlebensmittelbereich	▪ **Umsatz des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters in Lenningen**	13,0
	▪ Umsatzumlenkung im Untersuchungsraum	0,9
	▪ **Umsatz der geplanten Märkte im GVV Lenningen im Nichtlebensmittelbereich**	**2,0**
	▪ **Umsatz insgesamt**	**15,6**

GMA-Berechnungen 2021, ca.-Werte, gerundet

53 Zusammen mit dem neu angesiedelten Edeka-Markt ergibt sich damit in Lenningen ein umverteilungsrelevanter Umsatz im Lebensmittelbereich i. H. v. ca. 8,2 Mio. €.

54 Es könnte sich hierbei um den verlagerten nahkauf-Markt oder um einen Supermarkt eines anderen Betreibers handeln.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch die drei im GVV Lenningen geplanten Vorhaben zu erwarten:

- In der Gemeinde Lenningen resultieren in der Gesamtbetrachtung der drei Projekte deutliche Umsatzumverteilungseffekte. Gegenüber den dort ansässigen Wettbewerbsbetrieben werden ca. 0,6 – 0,7 Mio. umverteilt, was einer Umverteilungsquote von ca. 7 – 8 % entspricht. Aufgrund der Sortimentsüberschneidung (Stichwort: betriebstypengleicher Anbieter) ist von den Umverteilungswirkungen in erster Linie der Penny-Markt in Unterlenningen betroffen, der mit spürbaren wirtschaftlichen Effekten zu rechnen hat. Obwohl Penny insgesamt zwar über suboptimale Standortrahmenbedingungen verfügt (v. a. Verkaufsfläche, Stellplatzsituation), profitiert der Markt von seiner Lage im Wohngebiet (= fußläufiges Einzugsgebiet) und am Lenninger Bahnhof, wodurch die Kundenfrequenz auch weiterhin sichergestellt sein wird. Unabhängig davon sollte jedoch auch bei Penny eine Modernisierung angestrebt werden.

  Der **nah & gut-Markt** in der Ortsmitte von Lenningen muss zukünftig neu strukturiert werden. Eine Positionierung als Wettbewerber zu dem neuen EDEKA-Markt ist nicht möglich. Grundsätzlich sind zwei Varianten denkbar: Entweder der Betreiber des neuen EDEKA-Marktes betreibt den nah & gut-Markt im Sinne einer „Standortgarantie“ unabhängig von betriebswirtschaftlichen Kennziffern weiter oder es wird für den nah & gut-Markt ein komplett neues Konzept entwickelt. Langfristig erscheint dabei der letztgenannte Ansatz (komplett neues Konzept) deutlich erfolgsversprechender. Unter Einbeziehung des Vorplatzes könnte hier z. B. eine Bäckerei mit Café (inkl. Außenbestuhlung) entstehen[55], die auch ein Lebensmittelbasissortiment anbieten könnte. Eine andere Variante wäre eine Verkaufsstelle für die zahlreichen Direktvermarkter im Lenninger Tal.[56] Weitere Ansätze wurden bereits in der GMA-Studie 2016 zur Weiterentwicklung der Ortsmitte von Oberlenningen formuliert.

  Darüber hinaus werden von dem Vorhaben in deutlich untergeordneter Form die sonstigen kleinflächigen Anbieter in Lenningen tangiert. Zum einen sind hier die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) anzuführen, die jedoch nur bedingt mit den Lebensmittelmärkten Vorhaben konkurrieren. Zum anderen handelt es sich um verschiedene Spezialanbieter (Obst- und Gemüsegeschäft, Getränkemärkte, Hofladen, Tankstellenshops), die ein stark spezialisiertes Sortiment abdecken und nur geringe Überschneidungen mit dem Angebot der drei geplanten Lebensmittelmärkte aufweisen. Das im Ortsteil Hochwang ansässige Lebensmittelgeschäft wird aufgrund der abseitigen Lage von Umsatzumverteilungen lediglich in sehr geringem Umfang betroffen sein.

- Gegenüber Anbietern in der Stadt **Owen** resultiert durch die geplanten Vorhaben – unter der Voraussetzung, dass dort zukünftig zwei Lebensmittelmärkte betrieben werden – eine sehr hohe Umsatzumverteilungsquote. Sie liegt bei rd. 50 %. Die Umsatzumlenkungen gehen fast ausschließlich zu Lasten des an der B 465 (Kirchheimer Straße) ansässigen Lebensmittelmarktes (nahkauf oder Nachfolgenutzung), da sich hier aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung und der Sortimentsstruktur die größten Über-

55 Vgl. z. B. aktuelle Umnutzung ehemaliger Treff 3000-Markt in Großbettlingen.

56 Nach Schließung des „Biosphären-Lädle“ in Owen gibt es aktuell auch in dieser Hinsicht kein Angebot.

schneidungen mit dem zukünftigen Supermarkt an der Beurener Straße ergeben werden. Unter diesen Voraussetzungen ist ein paralleler Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten nicht realistisch. Das Kaufkraftpotenzial in Owen (3.400 Einwohner) sowie im Einzugsgebiet ist viel zu gering, um zwei größere Lebensmittelmärkte wirtschaftlich betreiben zu können. Aus diesen Gründen ist mit großer Sicherheit davon auszugehen, dass auch zukünftig nur ein Supermarkt in Owen betrieben wird.

- Gegenüber Lebensmittelanbietern in der Gemeinde **Erkenbrechtsweiler** errechnen sich Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 5 – 6 %. Sie betreffen vorwiegend dem im südlichen Gemeindegebiet ansässigen Netto-Markt. Der Betrieb verfügt jedoch aufgrund seiner Stellung als einziger Lebensmittelmarkt auch auf der angrenzenden Albhochfläche sowie den relativ großen Distanzen zu Einkaufsalternativen insgesamt über eine stabile Wettbewerbsposition. Eine Aufgabe dieses Betriebes in der direkten Folge der in Lenningen und Owen geplanten Vorhaben ist daher nicht zu erwarten. Die Entwicklung in Erkenbrechtsweiler vollzog sich auch in der Vergangenheit weitgehend unabhängig von Lenningen und Owen.

- **Außerhalb des GVV Lenningen** werden von den Umsatzumverteilungseffekten vor allem die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Dettingen u. T. (Rewe, Norma), Beuren, Linsenhofen sowie im geringeren Umfang auch in Kirchheim unter Teck betroffen sein. Gegenüber den Anbietern in **Dettingen u. T.** liegt die Umsatzumverteilungsquote bei 9 – 10 %. Damit sind in Dettingen beachtliche wettbewerbliche Effekte durch die Vorhaben im GVV Lenningen erwarten. In diesem Zusammenhang ist jedoch zum einen darauf hinzuweisen, dass es sich bei beiden Märkten um moderne und leistungsfähige Betriebe handelt. Insbesondere der Rewe-Markt profitiert von seinem Standortverbund mit dem Rossmann Drogeriemarkt. Eine Aufgabe der beiden Märkte in der direkten Folge der Vorhaben ist trotz hoher Umverteilungen auszuschließen. Zum anderen ist zu beachten, dass dieser Wert ein worst-case-Szenario darstellt, das den Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen zugrunde legt. In der Realität ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Verlagerung des nahkauf-Marktes der Altstandort nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. Bei einer Ansiedlung eines anderen Supermarktes an der Beurener Straße ist die Aufgabe des nahkauf-Marktes hingegen sehr wahrscheinlich. In beiden Fällen wäre der heutige Umsatz des nahkauf-Marktes dann anzurechnen, sodass nur der zusätzliche Umsatz des Supermarktes an der Beurener Straße[57] umverteilt würde. In diesem Fall läge die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Betrieben in Dettingen u. T. deutlich niedriger.

- Gegenüber Anbietern in der westlichen von Owen gelegenen Gemeinde **Beuren** werden Umsatzumverteilungseffekte von < 0,1 Mio. € bzw. 3 % wirksam. Hier sind Überschneidungen mit den im Ortskern ansässigen nah und gut „Hageloch“ zu erwarten. Diese werden jedoch nicht zu einem Marktaustritt des Anbieters und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns führen.

- In dem nordwestlich von Beuren gelegenen Frickenhausener Ortsteil **Linsenhofen** sind ein Edeka-Supermarkt sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter ansässig. Gegenüber diesen Anbietern sind Umsatzrückgänge von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. 3 – 4 % zu erwarten. Auch hier sind nur geringe wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die nicht zu einem Marktaustritt eines Wettbewerbers führen werden.

[57] Verlagerter nahkauf-Markt oder neuer Supermarkt eines anderen Betreibers.

- In der Stadt **Kirchheim u. T.** liegen die Umsatzumverteilungseffekte bei ca. 2 %. Sie betreffen vor allem die verkehrsgünstige gelegenen Lebensmitteldiscounter sowie das E-Center. Es handelt sich hierbei jedoch um geringe wettbewerbliche Effekte. Auch hier wird es nicht zu Marktaustritten kommen, die eine Gefährdung der Nahversorgung in Kirchheim u. T. bedingen würden.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,9 Mio. € ermittelt. Dieser Wert verteilt sich auf zahlreiche Branchen, 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 lässt ist festzuhalten, dass die durch die Vorhaben im GVV Lenningen ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Der Betrieb von zwei Supermärkten in Owen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die Etablierung eines modernen Supermarktes an der Beurener Straße trägt jedoch wesentlich zu einer Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen in Owen bei, sodass sich die Nahversorgungssituation in dieser Kommune deutlich verbessern wird. Alle drei Vorhaben dienen der langfristigen Sicherung der Nahversorgung. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im GVV Lenningen oder außerhalb des GVV Lenningen können ausgeschlossen werden.

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit der im GVV Lenningen geplanten Vorhaben ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

4.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg. Er besagt:

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

Auch im Regionalplan für die Region Stuttgart[58] und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg[59] wird die o. g Regelung aufgegriffen.

58 Quelle: Regionalplan Stuttgart, Kapitel 2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

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

Mit Bezug auf das Konzentrationsgebot ist zunächst festzuhalten, dass die innerhalb des GVV Lenningen nur die Gemeinde Lenningen selbst über eine zentralörtliche Funktion verfügt. Die Gemeinde ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum. Allerdings ist die Gemeinde mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren nicht zusammengewachsen. Die Stadt Owen und die Gemeinde Erkenbrechtsweiler verfügen nicht über eine zentralörtliche Einstufung. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung".

- Derzeit wird die Grundversorgung in den Kommunen des GVV Lenningen sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht von Defiziten geprägt. So liegt die Verkaufsflächenausstattung im GVV Lenningen mit 266 m² VK / 1.000 EW deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 435 m² VK / 1.000 EW. Insbesondere in der Gemeinde Lenningen ist mit 225 m² VK / 1.000 EW ein besonders niedriger Wert festzustellen. Auch die Zentralitäten im Lebensmittelbereich sind in Lenningen (68 %) und in Owen (62 %) als unterdurchschnittlich einzustufen. Lediglich in Erkenbrechtsweiler liegt mit 79 % ein angemessener Wert vor. Ein wesentlicher Teil der im GVV Lenningen vorhandenen Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt damit an Standorte außerhalb des GVV Lenningen ab (v. a. nach Dettingen u. T. und Kirchheim u. T.).
- Auch in qualitativer Hinsicht sind die Defizite festzustellen. So verfügt die Gemeinde Lenningen trotz ihrer Größe nicht über einen Lebensmittelvollsortimenter. Der in der Ortsmitte ansässige nah und gut-Markt Sigl kann auf einer Verkaufsfläche von nur 350 m² kein umfassendes Lebensmittelvollsortiment anbieten. Zudem weisen beide Lebensmitteldiscounter (Penny, Aldi) unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen sowie z. T. einen veralteten Marktauftritt auf.

  In der Stadt Owen wird die Grundversorgung durch einen nahkauf-Supermarkt gesichert. Mangels Flächenverfügbarkeit ist am heutigen Standort jedoch keine Erweiterung des Marktes möglich. Eine Anpassung an zukünftige Kunden- und Logistikanforderungen kann daher am heutigen Standort nicht erfolgen. Zudem ist der Standort des Lebensmittelfachgeschäftes „Wunderlich" aufgrund seiner versteckten Lage im Wohngebiet, unzureichender Verkaufsflächendimensionierung sowie einer fraglichen Nachfolgeregelung als wenig zukunftsfähig zu bewerten.

  Lediglich die Gemeinde Erkenbrechtsweiler verfügt mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter über eine moderne und marktgerechte Nahversorgung.

Mit der geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes sowie der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes in Lenningen sowie der Entwicklung eines neuen Standortes in der Stadt Owen kann die Grundversorgung in der Gemeinde Lenningen und in der Stadt Owen deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig könnte die abfließende Kaufkraft wieder zurück in den GVV Lenningen geholt und vor Ort gebunden werden.

Vor diesem Hintergrund sind im GVV Lenningen besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

4.2 Kongruenzgebot

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

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

> *„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."*

In Bezug auf das Kongruenzgebot ist festzuhalten, dass aufgrund der beiden Standorte in Lenningen und Owen sowie der verschiedenen projektspezifischen Einzugsgebiete und den daraus resultierenden Marktanteilen eine gemeinsame Bewertung des Kongruenzgebotes für die geplanten Vorhaben in Lenningen und Owen nicht möglich ist. Eine Prüfung des Kongruenzgebotes ist bereits in den beiden Auswirkungsanalysen erfolgt. Beide Projekte erfüllen für sich genommen das Kongruenzgebot.

4.3 Integrationsgebot

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterzentren gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die abweichende Regelung, wonach diese jedoch auch in Kleinzentren zulässig sind, wurde bereits im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Kernregelung ausgeführt. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass in den Kleinzentren keine Versorgungskerne ausgewiesen sind. Dementsprechend ist der Grundsatz 2.9.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach **integrierte und wohngebietsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** gefördert werden sollen, heranzuziehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Standorte der beiden Vorhaben ist eine gemeinsame Bewertung des Integrationsgebotes nicht möglich. Eine Bewertung des Integrationsgebotes ist bereits in den beiden Auswirkungsanalysen erfolgt. Während am Projektstandort in Owen das Integrationsgebot erfüllt ist, ist in der Gemeinde Lenningen voraussichtlich die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich.

4.4 Beeinträchtigungsverbot

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

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

> *„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*
>
> *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der 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 den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lassen sich die Vorhaben in Lenningen und Owen hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten.

- Das Beeinträchtigungsverbot wird von den drei im GVV Lenningen geplanten Projekten eingehalten. In der Gemeinde Lenningen resultieren aus dem Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 7 – 8 %; in Erkenbrechtsweiler liegt die Umverteilungsquote bei ca. 5 – 6 %. In der Stadt Owen hingegen wird hingegen mit einer Umverteilungsquote von ca. 50 % ein sehr hoher Wert erreicht. Dies deutet darauf hin, dass in dieser Kommune der Betrieb nur eines größeren Lebensmittelmarktes möglich ist. Grund hierfür ist das begrenzte Kaufkraftpotenzial in Owen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei einer Verlagerung des nahkauf-Marktes der bisherige Standort nicht durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird. Bei einer Ansiedlung eines Supermarktes eines anderen Betreibers ist aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials die Aufgabe des nahkauf-Marktes wahrscheinlich. Insgesamt wird sich die Grundversorgung in Owen durch die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes an der Beurener Straße (verlagerter nahkauf-Markt oder neuer Supermarkt) deutlich verbessern.
- Außerhalb des GVV Lenningen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in einem überwiegend niedrigen Bereich. So werden in Beuren, Linsenhofen und Kirchheim Werte von max. 3 – 4 % erreicht. Lediglich in Dettingen u. T. ist mit deutlichen wettbewerblichen Effekten von ca. 9 – 10 % zu rechnen. Sie betreffen die dort ansässigen Anbieter Rewe und Norma. Bei beiden Betrieben handelt es sich um leistungsfähige Wettbewerber. Vor diesem Hintergrund ist in Dettingen u. T. nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen. Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungsquoten ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei den ermittelten Werten um ein worst-case-Szenario handelt, da ein paralleler Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen unrealistisch ist. Bei einem Betrieb eines modernen Marktes an der Beurener Straße wird die Umsatzumverteilungsquote insbesondere in Dettingen u. T. deutlich niedriger liegen. Insgesamt können die drei Vorhaben wesentlich dazu beitragen, die Grundversorgung in den Kommunen des GVV Lenningen zu modernisieren.
- Die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen sind

auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimente und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

4.5 Agglomerationsgebot

Der Regionalplan Stuttgart[60] legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.8 (Z) Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

(1) Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.

(2) Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Wie das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot kann auch das Agglomerationsgebot aufgrund der spezifischen Lagekonstellation nicht für das Gesamtvorhaben bewertet werden. Eine Prüfung ist bereits in den beiden Auswirkungsanalysen erfolgt. Mit Bezug auf das Vorhaben in Lenningen wurde festgestellt, dass das Agglomerationsgebot erfüllt wird, wenn die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.600 m² und die des Aldi-Marktes auf 1.200 m² reduziert wird. Diese Verkaufsflächen wurden für die Prüfung in der vorliegenden Analyse zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf das Vorhaben in Owen ist festzuhalten, dass im Rahmen dieser frühen Planungsphase noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können, ob es sich bei dem Vorhaben um eine Agglomeration handeln wird. Derzeit ist noch nicht bekannt, wo der Eingang des zukünftigen Marktes positioniert sein wird und ob der Markt u. U. mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite situierten Getränkemarkt Hoyler eine Agglomeration bilden wird.

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

VI. Zusammenfassung

Nahversorgungssituation im GVV Lenningen	
Standortrahmenbedingungen GVV Lenningen	▪ Lenningen, Owen und Erkenbrechtsweiler bilden den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Lenningen ▪ Lage am Rand der Schwäbischen Alb, Landkreis Esslingen ▪ Lenningen: 8.250 EW; zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums ▪ Owen: 3.407 EW; keine zentralörtliche Funktion ▪ Erkenbrechtsweiler: 2.191 EW; keine zentralörtliche Funktion
strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich	▪ Lenningen: nah und gut Sigel (ca. 350 m² VK), Penny (ca. 650 m² VK), Aldi (ca. 860 m² VK), nah und gut Dieterich (< 150 m² VK) ▪ Owen: nahkauf Mrozek (ca. 900 m² VK), Lebensmittel Wunderlich (< 150 m² VK) ▪ Erkenbrechtsweiler: Netto (800 m² VK)
Quantitative Bewertung des Lebensmittelbereichs	▪ Lenningen: unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 225 m² VK / 1.000 EW und unterdurchschnittliche Zentralität von 68 % ▪ Owen: unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 263 m² VK / 1.000 EW und unterdurchschnittliche Zentralität von 69 % ▪ Erkenbrechtsweiler: nur leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 365 m² VK / 1.000 EW und relativ hohe Zentralität von 79 % ▪ Insgesamt offenbart die quantitative Analyse erhebliche Defizite in der Grundversorgung im GVV Lenningen. Dies betrifft in erster Linie die Gemeinde Lenningen sowie in abgeschwächter Form auch die Stadt Owen.
Qualitative Bewertung des Lebensmittelbereichs	▪ Lenningen: kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden; der bestehende nah und gut-Markt Sigel kann auf seiner geringen Verkaufsfläche kein umfassendes Lebensmittelvollsortiment darstellen; auch im Discountsegment (Penny, Aldi) sind veraltete Strukturen festzustellen. ▪ Owen: Der nahkauf-Markt verfügt über eine im Vergleich zu modernen Supermärkten unterdurchschnittliche Verkaufsfläche, eine Erweiterung ist an heutigen Standort nicht möglich; das Lebensmittelfachgeschäft „Wunderlich“ übernimmt nur eine kleinräumige Versorgungsfunktion, seine Zukunftsfähigkeit stellt sich aufgrund der fehlenden Nachfolge schwierig dar. ▪ Erkenbrechtsweiler: Mit dem Netto-Markt verfügt die Gemeinde über einen leistungsfähigen und marktgerechten Lebensmitteldiscounter
Entwicklungspotenziale	▪ Auf Basis des bundesdeutschen Durchschnitts der Verkaufsflächenausstattung kann für den GVV Lenningen ein rechnerisches Verkaufsflächenzusatzpotenzial von rd. 2.500 m² abgeleitet werden. ▪ Das vorhandene Entwicklungspotenzial sollte zur Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen genutzt werden. Im Vordergrund steht dabei in Lenningen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eine Modernisierung des Discountsegments sowie in Owen die Etablierung eines modernen Supermarktes an einem zukunftsfähigen Standort (= Verlagerung nahkauf oder Ansiedlung eines anderen Supermarktes).

Raumordnerische Bewertung der Vorhaben in Lenningen und Owen	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Lenningen: Ansiedlung eines Edeka Supermarktes mit 1.600 m² VK und Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes inkl. Erweiterung von 860 m² VK auf 1.200 m² VK; Projektstandort: nördlicher Bereich von Unterlenningen (Leuze-Areal) ▪ Owen: Etablierung eines modernen Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 – 1.400 m² VK; Projektstandort: westliches Stadtgebiet, Kreuzungsbereich der Beurener Straße mit der zukünftigen Nord-West-Umfahrung
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Gemeinsame Bewertung der im GVV Lenningen geplanten Vorhaben im Hinblick auf ihre raumordnerische bzw. landesplanerische Zulässigkeit gem. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg bzw. Regionalplan
Umsatzerwartung	▪ Umsatzerwartung für die in Lenningen geplanten Projekte (Edeka, Aldi): 11,7 Mio. €, davon ca. 9,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich ▪ Umsatzerwartung für den geplanten Supermarkt in Owen: 3,9 Mio. €, davon ca. 3,5 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	▪ Umsatzumverteilungseffekte im GVV Lenningen ▪ ggü. Anbietern in Lenningen ca. 7 – 8 % ▪ ggü. Anbietern in Owen ca. 50 % ▪ ggü. Anbietern in Erkenbrechtsweiler ca. 5 – 6 % ▪ Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des GVV Lenningen ▪ ggü. Anbietern in Dettingen u. T. ca. 9 – 10 % ▪ ggü. Anbietern in Beuren ca. 3 % ▪ ggü. Anbietern in Frickenhausen-Linsenhofen ca. 3 – 4 % ▪ ggü. Anbietern in Kirchheim u. T. ca. 2 %
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Derzeit wird die Grundversorgung in den Kommunen des GVV Lenningen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht von Defiziten geprägt. So ist für den gesamten GVV Lenningen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Insbesondere in Lenningen – der größten Kommune – ist der Wert mit 225 m² VK / 1.000 EW besonders niedrig. Auch die Zentralitätswerte im Lebensmittelbereich sind mit Ausnahme von Erkenbrechtsweiler als unterdurchschnittlich einzustufen. Ein wesentlicher Teil der im GVV Lenningen vorhandenen Kaufkraft fließt an Standorte außerhalb des GVV, v. a. nach Dettingen u. T. und Kirchheim u. T. ab. Auch in qualitativer Hinsicht sind Defizite vorhanden. So verfügt die Gemeinde Lenningen trotz ihrer Größe nicht über einen Lebensmittelvollsortimenter. Zudem weisen beide Lebensmitteldiscounter unterdurchschnittliche Verkaufsflächen sowie einen z. T. veralteten Marktauftritt auf. In Owen wird die Grundversorgung durch einen nahkauf-Supermarkt gesichert. Mangels Flächenverfügbarkeit ist am heutigen Standort jedoch keine Erweiterung des Marktes möglich. Mit der geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes sowie der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes in Lenningen sowie der Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes in Owen kann die Grundversorgung in den beiden Kommunen deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig könnte die abfließende Kaufkraft wieder zurück in den GVV Lenningen geholt und vor Ort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund sind im GVV Lenningen besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

Kongruenzgebot	In Bezug auf das Kongruenzgebot ist festzuhalten, dass aufgrund der beiden Standorte in Lenningen und Owen sowie der verschiedenen projektspezifischen Einzugsgebiete und den daraus resultierenden Marktanteilen eine gemeinsame Bewertung des Kongruenzgebotes für die geplanten Vorhaben nicht möglich ist. Beide Projekte erfüllen für sich genommen das Kongruenzgebot.
Integrations-gebot	Aufgrund der unterschiedlichen Standorte der beiden Vorhaben ist eine gemeinsame Bewertung des Integrationsgebotes nicht möglich. Während am Projektstandort in Owen das Integrationsgebot erfüllt ist, ist in der Gemeinde Lenningen voraussichtlich die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich.
Beeinträchti-gungsverbot	**Das Beeinträchtigungsverbot wird von den drei im GVV Lenningen geplanten Projekten eingehalten.** In Lenningen und Erkenbrechtsweiler liegt die Umsatzumverteilungsquote bei ca. 7 – 8 % bzw. 5 – 6 %. In Owen wird mit ca. 50 % ein sehr hoher Wert erreicht. Es ist daher davon auszugehen, dass hier zukünftig aufgrund des geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenzials nur ein Lebensmittelmarkt (= verlagerter nahkauf-Markt bzw. neuer Supermarkt) betrieben wird. In jedem Fall wird sich die Grundversorgung durch den geplanten Supermarkt an der Beurener Straße deutlich verbessern. Außerhalb des GVV Lenningen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in einem überwiegend niedrigen Bereich. In Beuren, Linsenhofen und Kirchheim werden Werte von max. 3 – 4 % erreicht. Lediglich in Dettingen u. T. ist mit deutlichen wettbewerblichen Effekten von ca. 9 – 10 % zu rechnen. Sie betreffen die dort ansässigen Anbieter Rewe und Norma. Bei beiden Betrieben handelt es sich um leistungsfähige Wettbewerber. Vor diesem Hintergrund ist in Dettingen u. T. nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen. Die Umsatzumverteilungsquote wird in der Realität jedoch deutlich niedriger liegen, da aufgrund des begrenzten Kaufkraftpotenzials nicht mit dem Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen zu rechnen ist. Insgesamt können die drei Vorhaben wesentlich dazu beitragen, die Grundversorgung in den Kommunen des GVV Lenningen zu modernisieren.
Agglomerations-gebot	Aufgrund der spezifischen Lagekonstellation kann auch das Agglomerationsgebot nicht für das Gesamtvorhaben bewertet werden. Eine Prüfung ist bereits in den beiden Auswirkungsanalysen erfolgt. Demnach wird in Lenningen das Agglomerationsgebot erfüllt, wenn die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.600 m² und die des Aldi-Marktes auf 1.200 m² reduziert wird. Auf dieser Basis erfolgte die Bewertung des Vorhabens in der vorliegenden Analyse. Mit Bezug auf das Vorhaben in Owen können aktuell noch keine Aussagen zu einer möglichen Agglomeration mit dem auf der gegenüberliegenden Seite ansässigen Getränkemarkt Hoyler getroffen werden. Derzeit ist noch nicht bekannt, wo der Eingangsbereich des zukünftigen Supermarktes liegen wird.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	GVV Lenningen – siedlungsstrukturelle Gliederung der Gemeinden Lenningen und Erkenbrechtsweiler sowie der Stadt Owen	19
Karte 2:	Lage des GVV Lenningen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	20
Karte 3:	Strukturprägende Anbieter im GVV Lenningen	24
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	27
Karte 5:	Lenningen – Projektstandort „Leuze-Areal“	38
Karte 6:	Owen– Projektstandort Beurener Straße / geplante Nord-West-Umfahrung	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2:	Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	13
Tabelle 3:	Einwohner nach Ortsteilen	14
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung in der Region	15
Tabelle 5:	Wesentliche Wettbewerber im weiteren Untersuchungsraum	26
Tabelle 6:	Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum	29
Tabelle 7:	Ableitung des rechnerischen Verkaufsflächenzusatzpotenzials im GVV Lenningen	29
Tabelle 8:	Herleitung der Zentralitätswerte im Lebensmittelbereich im GVV Lenningen	30
Tabelle 9:	Gegenüberstellung von rechnerischem Verkaufsflächenzusatzpotenzial und geplanter zusätzlicher Verkaufsfläche im GVV Lenningen - Szenario 1: Betrieb von zwei Lebensmittelmärkten in Owen	33
Tabelle 10:	Gegenüberstellung von rechnerischem Verkaufsflächenzusatzpotenzial und geplanter zusätzlicher Verkaufsfläche im GVV Lenningen - Szenario 2: Betrieb eines (modernen) Lebensmittelmarktes in Owen	33
Tabelle 11:	Entwicklung der Verkaufsflächenausstattungen im Lebensmittelbereich beim Betrieb von einem oder zwei Lebensmittelmärkten in Owen (Szenario 1 und 2)	34
Tabelle 12:	Ergebnisse der raumordnerischen Bewertung der geplanten Projekte in Lenningen und Owen	35
Tabelle 13:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben im GVV Lenningen	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 - 2019	7
Abbildung 3:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	10

Fotoverzeichnis

Foto 1:	nah und gut-Markt Sigel in der Ortsmitte von Oberlenningen	22
Foto 2:	Penny-Markt am Bahnhof Unterlenningen	22
Foto 3:	Bestehender Aldi-Markt am Standort „Gänsäcker	22
Foto 4:	nah & gut Dieterich, OT Hochwang	22
Foto 5:	nahkauf Mrozek, Owen	23
Foto 6:	Lebensmittel Wunderlich, Owen	23
Foto 7:	Ehemalige Textilfabrik Leuze	39
Foto 8:	Drogeriemarkt Müller am Standort „Im Gänsäcker“	39
Foto 9:	Bestehender Aldi-Markt am Standort Gänsäcker“	39
Foto 10:	Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Norden	40
Foto 11:	Projektareal an der Beurener Straße – Blick Richtung Osten	40