



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in Hemmingen

Auftraggeber: Aldi GmbH & Co. KG, Murr

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. | Dipl.-Immobilienwirt
(DIA) Fabian Heumann

Ludwigsburg, am 28.08.2020

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklungen im Lebensmittelbereich	6
II. Konzentrationsgebot	10
1. Makrostandort Hemmingen	10
2. Vorgaben des Konzentrationsgebots	12
3. Versorgungssituation im Lebensmittelbereich	13
3.1 Angebotssituation in Hemmingen	13
3.2 Angebotssituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden	15
3.3 Bewertung der Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	16
4. Bewertung des Konzentrationsgebots	19
III. Integrationsgebot	20
1. Mikrostandort „August-Blessing-Straße“	20
2. Vorgaben des Integrationsgebots	21
3. Bewertung des Integrationsgebots	23
IV. Kongruenzgebot	24
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose	27
4. Vorgaben des Kongruenzgebots	28
5. Bewertung des Kongruenzgebots	29
V. Beeinträchtigungsverbot	30
1. Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots	30
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
2.1 Methodik	30

2.2	Umsatzumverteilungen	30
3.	Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	32
VI.	Zusammenfassung	35

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG, Murr, plant die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes in Hemmingen. Der Standort liegt an der August-Blessing-Straße und bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Edeka-Markt die einzige Nahversorgungslage der Gemeinde. Der Aldi-Markt belegt aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 940 m² und soll nun auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.200 m² überschreitet das Vorhaben die Grenze der Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche. In diesem Zusammenhang ist eine Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen. Daneben sind die Kriterien der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen werden in der vorliegenden Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Hemmingen
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „August-Blessing-Straße“
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hemmingen und im Umland (= Wettbewerbsanalyse) im Lebensmittelbereich
- /// Abgrenzung des projekterlevanten Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Analyse der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Stuttgart:
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im August 2020 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und die relevante An-

gebotssituation vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

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

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

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

3. Marktentwicklungen im Lebensmittelbereich

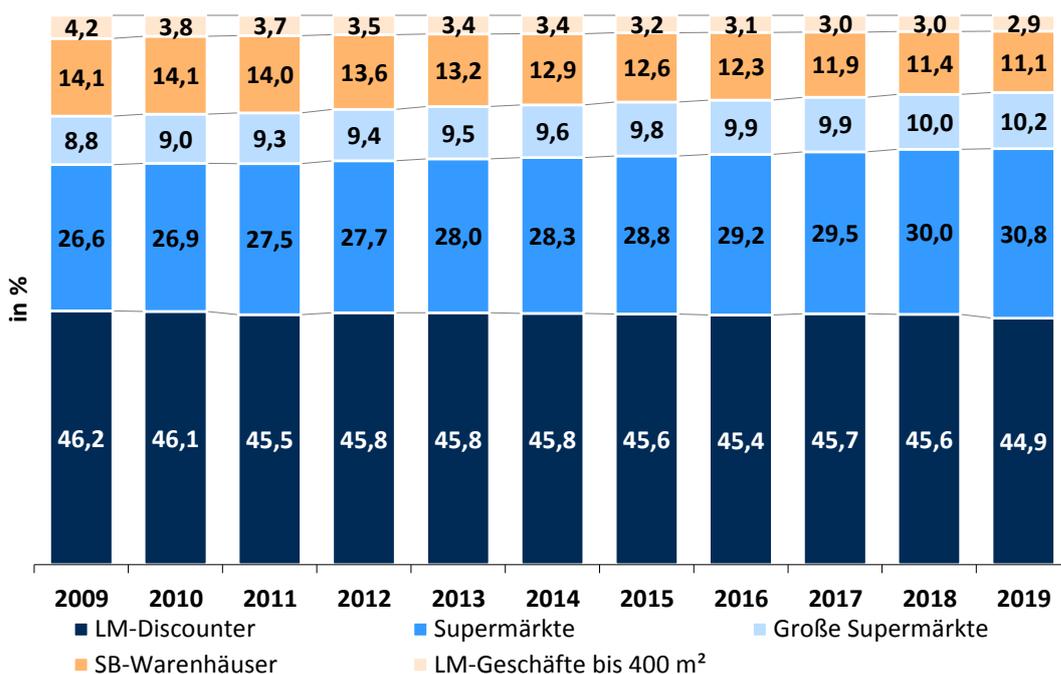
Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an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

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt, ohne hierbei den Sortimentsumfang bzw. die Sortimentsstruktur zu verändern.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmittelvollsortimenter und Große Supermärkte ihre **Marktanteile** ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, GMA-Darstellung 2020

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 wie folgt lauten:²

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment³ anbietet.

² Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2020.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen 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 II⁴ führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter

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

Großer Supermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmittelvollsortimenter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentumfang von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwaren- rengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Lebensmittelvollsortimenter sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfoodbereichs ausdrückt (max. 15 %).

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Hemmingen

Die Gemeinde Hemmingen liegt innerhalb der stark verdichteten Region Stuttgart und ist dem Landkreis Ludwigsburg zugehörig. Gemäß Landes- und Regionalplanung ist Hemmingen dem Mittelbereich Ludwigsburg / Kornwestheim zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Funktion. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (= Nahversorgung) für die örtliche Bevölkerung zu.

Die Gemeinde Hemmingen zählt aktuell **ca. 8.093 Einwohner**. Zwischen 2011 und 2020 hat sich die Einwohnerzahl deutlich um ca. 742 Personen bzw. ca. 10,1 % erhöht. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Hemmingen über der Entwicklung in den umliegenden Kommunen. Auch perspektivisch ist nach den Daten des Statistischen Landesamtes von steigenden Einwohnerzahlen auszugehen.⁵ Insgesamt ist somit nachfrageseitig eine positive Entwicklung zu erwarten.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region

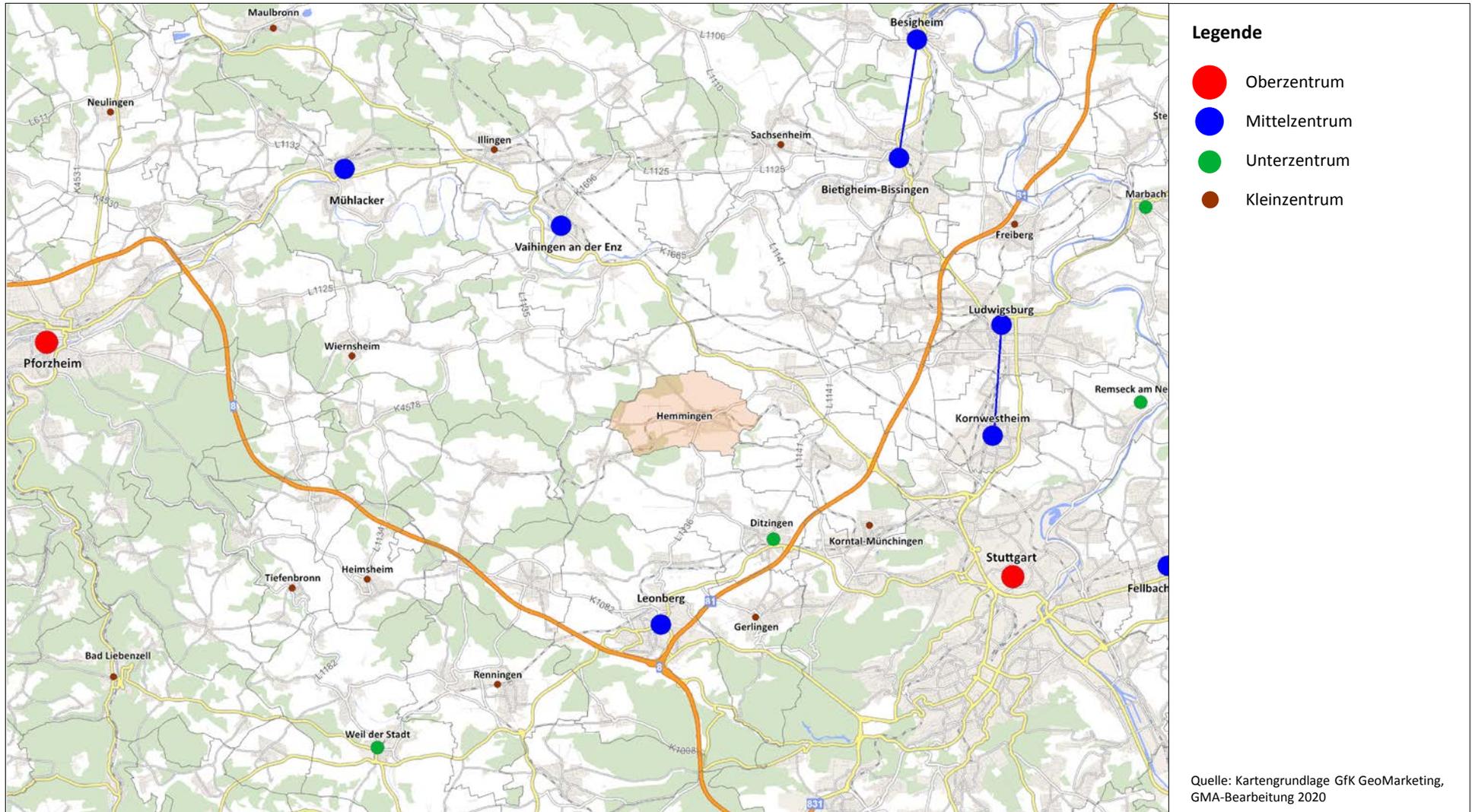
Gemeinde / Kreis	Daten	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2020	
		2011	01/2020	absolut	relativ in %
Hemmingen		7.351	8.093	742	10,1
Eberdingen		6.518	6.878	360	5,5
Schwieberdingen		11.137	11.381	244	2,2
Korntal-Münchingen		18.240	19.747	1.507	8,3
Ditzingen		24.039	24.839	800	3,3
Landkreis Ludwigsburg		512.086	545.423	33.337	6,5
Baden-Württemberg		10.512.441	11.104.343	591.902	5,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Datenstand: 31.12.2011 bzw. 31.01.2020.

In **verkehrlicher Hinsicht** übernimmt in Hemmingen die Landesstraße L 1140 die Haupterschließungsfunktion. Diese stellt im Bereich Schwieberdingen (rd. 3 km entfernt) eine Anbindung an die B 10 her. Darüber hinaus bestehen in die umliegenden Städte und Gemeinden jeweils Anbindung über Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen. Im **ÖPNV** ist Hemmingen über den Bahnhof Hemmingen an die Strohgäubahn (Bahnstrecke Korntal – Weissach) angebunden. Daneben bestehen Busverbindungen in Richtung Stuttgart-Feuerbach, Zuffenhausen, Ludwigsburg und Leonberg.

⁵ Im Baugebiet „Hälde“ im Nordosten der Gemeinde Hemmingen entstehen zudem ca. 115 Wohngebäude mit ca. 220 Wohneinheiten. Die Gemeinde rechnet mit ca. 500 bis 800 Neubürgern, die im Baugebiet leben werden.

Karte 1: Lage von Hemmingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Im Jahr 2019 waren in der Gemeinde Hemmingen ca. 1.706 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort registriert.⁶ Die **Wirtschaftsstruktur** wird im Besonderen durch den Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe geprägt, welcher mit einem Anteil von ca. 43,5 % im Vergleich zum Landkreis Ludwigsburg (ca. 23,7 %) besonders hoch ausfällt. Auf das produzierende Gewerbe entfallen ca. 34,2 % der Beschäftigten, weitere ca. 21,9 % sind dem Bereich sonstige Dienstleistungen zugeordnet. Zu den größeren Arbeitgebern vor Ort gehört die Fa. Porsche, welche in Hemmingen eine Entwicklungsstätte mit rd. 600 Beschäftigten betreibt. Der Standort soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden. Mit Blick auf die **Pendlerströme** bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde Hemmingen durch einen negativen Pendlersaldo (- 1.740 Beschäftigte) gekennzeichnet ist, was grundsätzlich die Rolle der Gemeinde als Wohnstandort in der Wirtschaftsregion Stuttgart unterstreicht.

Die **Einzelhandelsstruktur** in Hemmingen ist wie folgt zu charakterisieren:

- Im Einzelhandel ist in der **Ortsmitte** ausschließlich ein kleinteiliges Angebot vorhanden (u. a. Bäckereien, Metzgerei, türkischer Lebensmittelhändler, Apotheken). Das Angebot wird ergänzt durch die beiden Kreditinstitute Volksbank und Sparkasse, weitere Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Ärztehaus, sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Gemeindeverwaltung, Gemeindebibliothek, Polizeiposten).
- Ein weiterer wichtiger Handelsschwerpunkt befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet im Bereich **Freiherr-von-Varnbüler-Straße / August-Blessing-Straße**. Dort sind mit Edeka und Aldi zwei Lebensmittelmärkte ansässig, welche sowohl für die benachbarten Wohngebiete als auch für die Gesamtgemeinde Hemmingen die zentrale Grundversorgungsfunktion übernehmen.

2. Vorgaben des Konzentrationsgebots

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

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

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2019.

- 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 Region Stuttgart (Ziel 2.4.3.2.2) wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

- 2.4.3.2.2 (Z)** Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig.

Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Hemmingen kommt gemäß Landes- und Regionalplanung keine zentralörtliche Funktion zu und ist ebenfalls nicht mit dem Siedlungsbereich benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen. Entsprechend ist im Folgenden nachzuweisen, dass das Vorhaben für eine Sicherung der Grundversorgung geboten ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden erwarten lässt.

Daher sind in einem ersten Schritt die Nahversorgungsstrukturen von Hemmingen und angrenzender Städte und Gemeinden zu untersuchen, um eine Bewertung des Konzentrationsgebotes vornehmen zu können.

3. Versorgungssituation im Lebensmittelbereich

3.1 Angebotssituation in Hemmingen

Als strukturprägender Anbieter im Lebensmittelbereich ist neben Aldi auf den im Standortumfeld an der Freiherr-von-Varnbüler-Straße gelegenen Edeka-Markt hinzuweisen. Der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter soll durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle von rd. 1.300 m² auf rd.

2.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden, so dass ein zeitgemäßes Angebot im Vollsortimentsbereich gesichert wird.⁷ Aktuell weist der Supermarkt jedoch deutliche Defizite sowohl im Marktauftritt als auch immobilenseitig auf. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter ist mit einer aktuellen Verkaufsflächengröße von ca. 940 m² als nach heutigen Standards eher kleines Discountformat einzustufen und übernimmt zusammen mit dem Edeka-Markt die Nahversorgung in Hemmingen.

Neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten ergänzen kleinflächige Anbieter (Taksim-Supermarkt in der Ortsmitte, Aral-Tankstellenshop, Direktvermarkter) das Angebot vor Ort. Das Lebensmittelhandwerk wird durch drei Bäckereien sowie eine Metzgerei vertreten:

- /// **Bäckerei Montagnese**, Freiherr-von-Varnbüler-Straße, im Edeka
- /// **Bäckerei Trölsch**, Münchinger Straße, Ortsmitte
- /// **Bäckerei Katz**, Hauptstraße, Ortsmitte
- /// **Metzgerei Bäuerle-Schäufelin**, Hauptstraße, Ortsmitte.

Insgesamt summiert sich der aktuelle Gesamtbestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in der Gemeinde Hemmingen auf rd. 3.600 m² VK (inkl. Aldi-Bestandsmarkt und Edeka-Neubau, ohne Direktvermarkter). Der mit Nahrungs- und Genussmitteln in Hemmingen erzielte Umsatz beläuft sich nach GMA-Einschätzung auf dieser Grundlage auf ca. 16,9 Mio. €. ⁸

Ein Blick auf die **Verkaufsflächenausstattung** im Lebensmittelbereich zeigt, dass in Hemmingen mit aktuell rd. 390 m² VK / 1.000 Einwohner (inkl. Aldi-Bestandsmarkt und Edeka-Neubau) ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 435 m² / 1.000 Einwohner) unterdurchschnittlicher Wert erzielt wird.⁹ Damit ist grundsätzlich noch ein Entwicklungsspielraum zur Erweiterung des Angebotes vorhanden. Nach der Umsetzung des Aldi-Erweiterungsvorhabens würde sich die Verkaufsflächenausstattung auf rd. 420 m² / 1.000 Einwohner erhöhen und damit auf einem im Vergleich zur EHI-Kennziffer immer noch leicht unterdurchschnittlichen Niveau liegen.

⁷ Der Edeka-Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ist noch nicht genehmigt. Da die Planung bereits weit fortgeschritten ist, wird die Erweiterung jedoch in den Berechnungen berücksichtigt.

⁸ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

⁹ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen u. a. mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel 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.

3.2 Angebotssituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden

Nachfolgende Tabelle 3 und Karte 2 stellen die wesentlichen Wettbewerber im Untersuchungsraum zusammen. Hieraus geht hervor, dass alle an Hemmingen angrenzenden Städte und Gemeinden über ein Angebot an Lebensmittelmärkten verfügen.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation in den angrenzenden Kommunen wie folgt dar:

- /// Im **Unterkern Ditzingen** sind als strukturprägende Anbieter ein Supermarkt (E-Center Matkovic) sowie die Discounter Lidl und Aldi anzuführen. Bei diesen Leitbetrieben der Grundversorgung handelt es sich um moderne, leistungsstarke Filialisten, die mit Ausnahme von Aldi räumlich der Innenstadt zuzuordnen sind. Ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich gelegen ist der Netto-Markt. Ergänzend sind in der Stadt Ditzingen Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter vorhanden, die sich auf verschiedene Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet verteilen. In den **Ditzinger Stadtteilen Hirschlanden** und **Heimerdingen** leisten zudem zwei Lebensmitteldiscounter eine wichtige Grundversorgungsfunktion. Der Netto-Markt in Hirschlanden befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Ortsausgang Richtung Schöckingen und fungiert für die Bevölkerung beider Ditzinger Stadtteile als Nahversorger.
- /// In **Schieberdingen** ist mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie einem Rewe-Supermarkt ebenfalls ein differenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden.
- /// In der **Gemeinde Eberdingen** ist auf einen modernen Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hochdorf / Enz hinzuweisen, welcher ganz überwiegend auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet ist. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am westlichen Ortsausgang in Richtung Eberdingen.
- /// Das **Kleinkern Korntal-Münchingen** schließt südöstlich an Hemmingen an. Dort sind in den Stadtteilen Münchingen, Kallenberg und Korntal verschiedene Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln anzuführen. Das E-Center Matkovic im Stadtteil Kallenberg stellt den größten Lebensmittelanbieter dar. Der Standort wurde bis 2016 durch Kaufland genutzt. Im Stadtteil Münchingen sichert nach der Schließung des CAP-Marktes¹⁰ weiterhin ein Lidl-Lebensmitteldiscounter die Grundversorgung. In der Ortsmitte ist im Rahmen eines Wohnungsprojekts zudem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant. Der Stadtteil Korntal ist mit einem Edeka-Markt, Penny sowie einem Biosupermarkt (denn's) im Lebensmittelbereich ebenfalls gut aufgestellt. Die in Korntal ansässige Lidl-Filiale wurde 2014 geschlossen, hier ist eine Neueröffnung am Bahnhof Korntal vorgesehen.

¹⁰ Der CAP-Markt am Ortsrand von Münchingen hat im April 2018 seinen Betrieb eingestellt.

3.3 Bewertung der Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Die Darstellung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass die Gemeinde Hemmingen derzeit eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweist. Die Gemeinde kann ihrem regionalplanerischen Auftrag zur Sicherung der Grundversorgung vor dem Hintergrund der stark wachsenden Bevölkerung nur teilweise nachkommen, diese ist daher zu stärken und auf die gegebenen und zukünftigen Einwohnerpotenziale auszubauen. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter übernimmt zusammen mit dem benachbarten Edeka-Markt die wesentliche Versorgungsfunktion für die rd. 8.100 Einwohner der Gemeinde, entsprechend ist die Sicherung des Nahversorgungsstandortes von zentraler Bedeutung. Nach der Modernisierung des Edeka-Marktes soll daher nun auch der Aldi-Markt modernisiert werden.

Zu berücksichtigen bleibt, dass der Nahversorgungsstandort in Hemmingen gegenwärtig nur eine geringe überörtliche Ausstrahlungskraft hat (vgl. Kapitel IV. 1). Gelegentlich ist mit Kundenzuflüssen aus den angrenzenden Ditzinger Stadtteilen Heimerdingen und Schöckingen bzw. aus der Gemeinde Eberdingen zu rechnen. Die Zufluss aus dem Umland fällt jedoch mit Blick auf das eigene Lebensmittelangebot vor Ort (Netto in den Ditzinger Stadtteilen Heimerdingen und Hirschlanden bzw. in Eberdingen-Hochdorf) eher gering aus.

Tabelle 3: Angebotssituation in den benachbarten Städten und Gemeinden

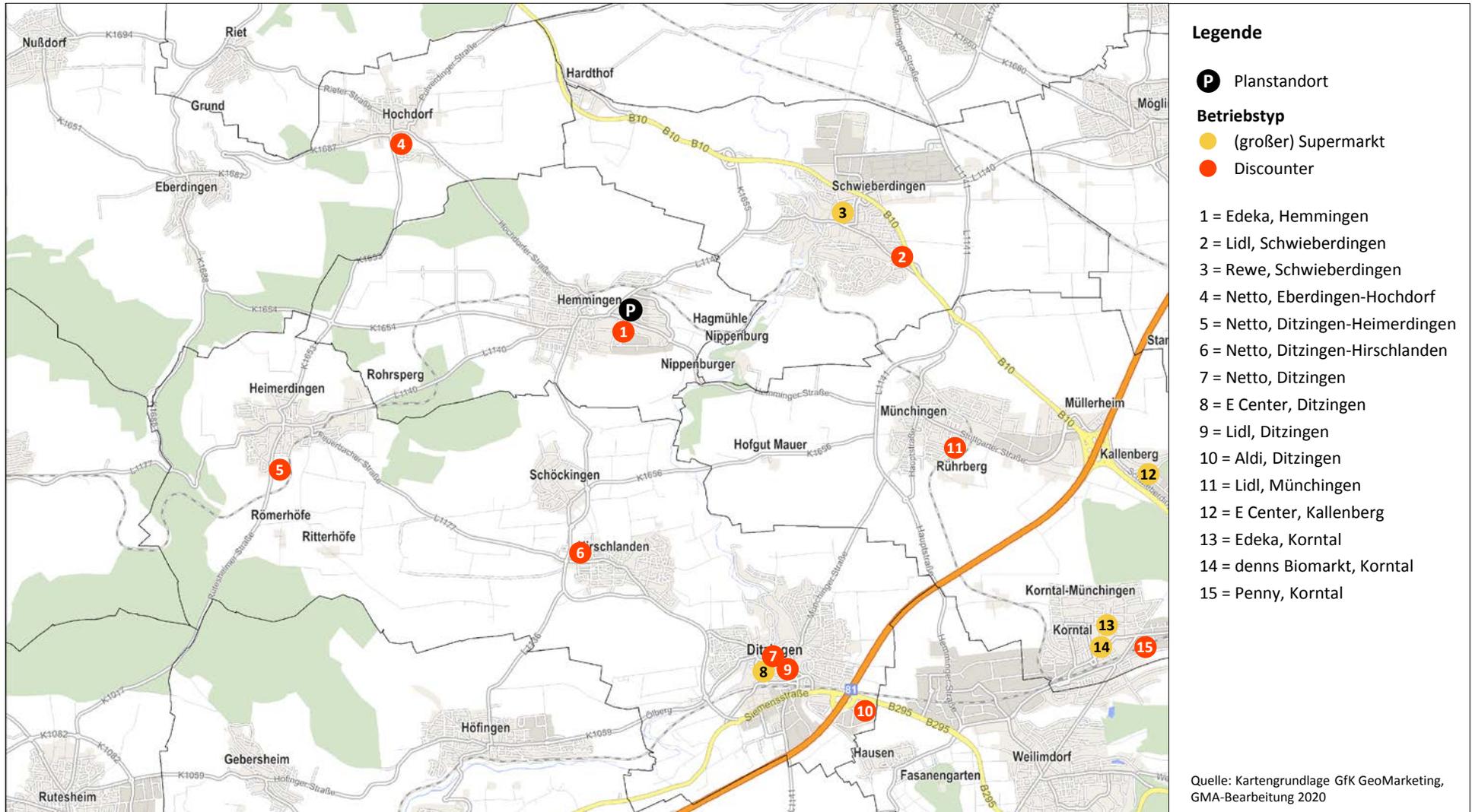
Ort / Ortsteil	Name / Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfernung zum Vorhaben**
Ditzingen	E-Center Matkovic großer Supermarkt	> 2.500 m ²	Leonberger Straße	Zentr. Versorgungsbereich*	7 – 8 km
Ditzingen	Lidl Discounter	800 – 1.499 m ²	Stuttgarter Straße	Zentr. Versorgungsbereich*	8 km
Ditzingen	Aldi Discounter	800 – 1.499 m ²	Zeiss-Straße	dezentrale Lage	9 km
Ditzingen	Netto Discounter	400 – 799 m ²	Marktstraße	Zentr. Versorgungsbereich*	7 – 8 km
Ditzingen, Hirschlanden	Netto Discounter	400 – 799 m ²	Heimerdinger Straße	Ortsrandlage	4 km
Ditzingen, Heimerdingen	Netto Discounter	400 – 799 m ²	Im Mittenbühl	Ortsrandlage	5 km
Eberdingen, Hochdorf	Netto Discounter	400 – 799 m ²	Eberdinger Straße	Ortsrandlage	4 km
Schwieberdingen	Rewe Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Stuttgarter Straße	Zentr. Versorgungsbereich	4 km
Schwieberdingen	Lidl Discounter	800 – 1.499 m ²	Im Seelach	Streulage	4 – 5 km
Korntal-Münchingen, Münchingen	Lidl Discounter	800 – 1.499 m ²	Stuttgarter Straße	Streulage	7 km
Korntal-Münchingen, Kallenberg	E-Center Matkovic Supermarkt	1.500 – 2.500 m ²	Schwieberdinger Straße	dezentrale Lage	9 km
Korntal-Münchingen, Korntal	Edeka Neumann Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Feuerseeweg	Zentr. Versorgungsbereich	11 km
Korntal-Münchingen, Korntal	Penny Discounter	800 – 1.499 m ²	Zuffenhausener Straße	Streulage	12 km
Korntal-Münchingen, Korntal	denn's Bio-Supermarkt	400 – 799 m ²	Johannes-Daur-Straße	Zentr. Versorgungsbereich	10 – 11 km

* Ausweisung gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept

** kürzeste Entfernung mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

Quelle: GMA-Erhebung 2020

Karte 2: Angebotssituation im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum



4. Bewertung des Konzentrationsgebots

Das Konzentrationsgebot kann wie folgt bewertet werden:

- /// Bei der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes handelt es sich um ein Vorhaben der Grundversorgung (i. W. Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel), wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Nebensortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. In Hemmingen sind entsprechende großflächige Einzelhandelsvorhaben nur dann zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind.
- /// Das Erweiterungsvorhaben dient der Modernisierung eines langjährig am Standort bestehenden und bereits großflächigen Lebensmittelanbieters. Der Aldi-Markt soll an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse angepasst werden, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. Damit kann auch langfristig eine Versorgung im Lebensmittel-discountbereich in Hemmingen gewährleistet werden. Die Darstellung der Angebots-situation hat gezeigt, dass in Hemmingen selbst unter Berücksichtigung des zukünftigen Edeka-Neubaus noch eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich vorliegt. Das Vorhaben fügt sich demnach in die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Hemmingen ein. Ein Ausbau des Nahversorgungsstandortes zu Stärkung der örtlichen Lebensmittelversorgung vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung ist daher geboten.
- /// Die Nahversorgung in Hemmingen wird idealtypisch von einem Vollsortimenter (Edeka) und einem Discounter (Aldi) gewährleistet. Analog zur Modernisierung des Edeka-Marktes sollte auch der Aldi-Standort als Ergänzung zu Edeka langfristig gesichert werden, um die Grundversorgung in Hemmingen zukunftsfähig aufzustellen.

Im vorliegenden Fall kann somit die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „August-Blessing-Straße“

Der zur Erweiterung und Modernisierung vorgesehene Aldi-Lebensmitteldiscounter befindet sich im östlichen Teil des Siedlungsgebietes zwischen Münchinger Straße und August-Blessing-Straße. Der Bereich ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. Die Ortsmitte Hemmingen liegt in einer Distanz von rd. 400 m. Der Standort bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Edeka-Supermarkt die einzige **Nahversorgungslage** in Hemmingen. Dementsprechend ist der Standort für eine der wachsenden Bevölkerung gerecht werdende Grundversorgung von zentraler Bedeutung.

In **verkehrlicher Hinsicht** wird der Standort über die Münchinger Straße erschlossen, welche in Richtung Ortsmitte in die Hauptstraße (L 1140) mündet und als zentrale Durchgangsstraße in Hemmingen fungiert. Damit ist der Nahversorgungsstandort für die örtliche Bevölkerung gut zu erreichen. Die Zufahrt zum Standort erfolgt über die August-Blessing-Straße, welche von der Münchinger Straße abzweigt. Der Standort liegt leicht unter Straßenniveau, so dass sich eine eingeschränkte Sichtbarkeit (auch bedingt durch Nachbargebäude) von der Münchinger Straße ergibt. Auf dem Grundstück ist eine noch ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden, die überwiegend südlich und westlich des Gebäudes angeordnet sind.¹¹ Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle „Münchinger Straße“ in einer kurzen Laufdistanz von ca. 150 m.

Das **Standortumfeld** ist in westlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt, in Richtung Norden und Osten bzw. südlich der Münchinger Straße sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe (Gewerbegebiet Saarstraße, Gewerbegebiet Schlosshaldenstraße) prägend. Westlich der Freiherr-von-Varnbüler-Straße schließen sich verdichtete Wohngebiete an. Der „Wohnpark Schlossgut“ wurde in den 1970er Jahren errichtet und bildet mit mehrgeschossigen Wohnkomplexen, darunter zwei zwölfgeschossige Terrassenhäuser, den Wohn- und Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde. Entsprechend kann dem Standort zusammen mit dem gegenüberliegenden Edeka-Markt eine Nahversorgungsfunktion auch i. S. einer fußläufigen Erreichbarkeit bescheinigt werden.

¹¹ Weitere Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage.

Foto 1: ÖPNV-Haltepunkt Münchinger Straße

Foto 2: Wohnpark Schlossgut


GMA-Aufnahmen 2020

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandortes lassen sich wie folgt zusammenzufassen:

- // Grundsätzlich gute Grundstückseigenschaften (ebene Topografie, ausreichende Flächengröße)
- // Eingeführter Nahversorgungsstandort, Einkaufsschwerpunkt der Gemeinde Hemmingen zusammen mit dem gegenüberliegenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenter
- // Standort mit Wohngebietsbezug und fußläufiger Versorgungsfunktion
- // ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle in fußläufiger Distanz
- // Gute individualverkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet

2. Vorgaben des Integrationsgebots

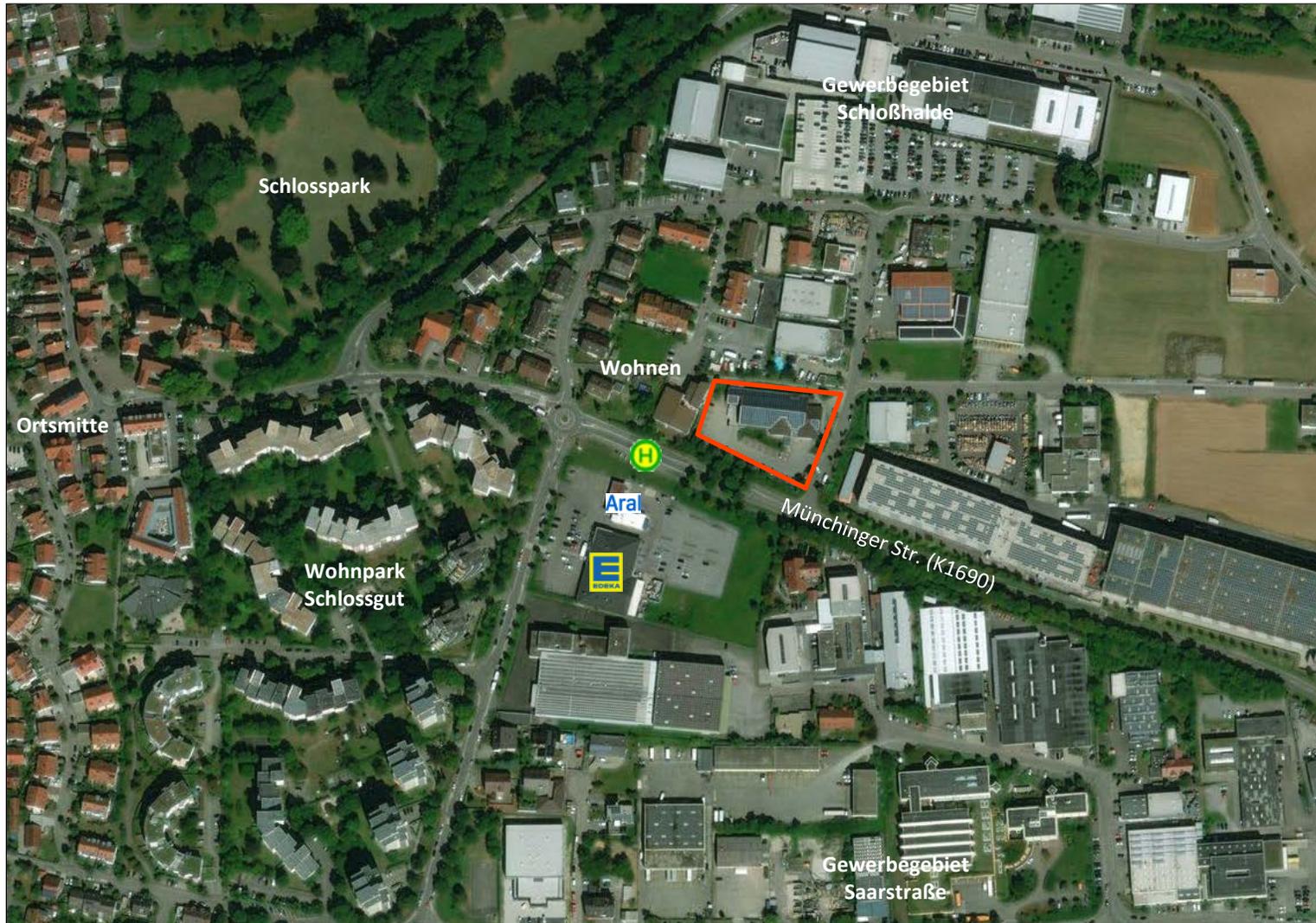
Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

- 3.3.7.2 (Z)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Der Regionalplan Region Stuttgart führt in Ziel 2.4.3.2.3 aus:

- 2.4.3.2.3 (Z)** Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen.

Karte 3: Mikrostandort „August-Blessing-Straße“



Legende

-  Planstandort EDEKA
-  ÖPNV Haltepunkt

Quelle: © Microsoft, Nokia,
GMA-Bearbeitung 2020

3. Bewertung des Integrationsgebots

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

- /// Der Standort befindet sich laut Regionalplan in einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und damit in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten, insbesondere auch den verdichteten Wohnlagen des „Wohnpark Schlossgut“ mit mehrgeschossiger Wohnbebauung. Damit kann der Aldi-Markt eine qualifizierte Nahversorgung für große Teile der Gemeinde Hemmingen übernehmen. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht ebenfalls in kurzer fußläufiger Distanz.
- /// Aus städtebaulicher Sicht bleibt festzuhalten, dass der Vorhabenstandort zwar außerhalb des Ortskerns der Gemeinde Hemmingen liegt, allerdings sind dort aufgrund der gewachsenen baulichen Strukturen keine Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Dimensionierung realisierbar. Die Distanz zur Ortsmitte beträgt nur rd. 400 m, so dass ein fußläufiger Austausch möglich ist.
- /// Es handelt sich um eine Erweiterung und Modernisierung eines Bestandsstandorts, der als Nahversorgungslage etabliert ist.

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// Verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Kopplungseffekte mit Edeka-Lebensmittelvollsortimenter im Standortumfeld
- /// Wettbewerbssituation in Hemmingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Karte 4: Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Vorhabenstandort in Hemmingen folgendes Einzugsgebiet bestimmen:

/	Zone I:	Hemmingen	ca. 8.093 Einwohner
/	Zone II:	Eberdingen-Eberdingen, Eberdingen-Hochdorf, Ditzingen-Heimerdingen, Ditzingen-Schöckingen	ca. 10.472 Einwohner
/	Einzugsgebiet gesamt		ca. 18.565 Einwohner.¹²

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes lässt sich hierbei wie folgt begründen:

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone 1)** beschränkt sich auf die Gemeinde Hemmingen selbst. Der bestehende Versorgungsstandort übernimmt zusammen mit dem benachbarten Edeka-Markt die wesentliche Grundversorgungsfunktion der Gemeinde Hemmingen. Durch die Modernisierung wird der Lebensmittelmarkt seine Bedeutung als etablierter Nahversorger in Hemmingen nachhaltig sichern und die Kundenbindung stärken.

Die Bewohner der angrenzenden Kommunen verfügen über eigene Nahversorgungsangebote oder tendieren bereits zu anderen, besser ausgestatteten Einkaufsstandorten in der Region (z. B. Ditzingen, Vaihingen a. d. Enz). Gelegentlich ist dennoch mit Kundenzuflüssen aus Richtung Eberdingen bzw. den Ditzinger Stadtteilen Heimerdingen und Schöckingen zu rechnen, wenngleich die Kundenbindung aus dem **ergänzenden Einzugsgebiet (Zone 2)** bereits deutlich geringer ausfallen wird. Ursächlich hierfür ist neben der zunehmenden Distanz das Bestehen eigener Versorgungsangebote vor Ort (Netto Ditzingen-Heimerdingen, Ditzingen-Hirschlanden, Eberdingen-Hochdorf).

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten. Dennoch absehbare Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Berufspendler, Besucher der Gewerbegebiete, Zufallskunden) werden im Verlauf der Untersuchung als sog. „**Streuumsätze**“ berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. € 6.210.¹³

¹² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.01.2020 / Stadt Ditzingen, Gemeinde Eberdingen; Stand: Juli 2020.

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Hemmingen betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel **ca. € 2.285**.¹⁴

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Hemmingen bei 106,4 und damit über dem Bundesdurchschnitt. In Eberdingen (110,6) und Ditzingen (112,6) werden deutlich überdurchschnittliche Werte erreicht.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial auf:

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich

Gemeinde / Stadt	Lebensmittel in Mio. €
Hemmingen	19,7
Eberdingen-Eberdingen, Eberdingen-Hochdorf	12,6
Ditzingen-Heimerdingen, Ditzingen-Schöckingen	14,1
Insgesamt	46,4

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten generiert. Diese liegen im Fall von Aldi bei ca. 15 %.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁵ Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Das Marktanteilkonzept lässt hingegen keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des

¹⁴ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

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

Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln¹⁶:

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit ca. 1.200 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €*	Umsatzherkunft in %
Zone I	19,7	30	5,9	1,0	6,9	74
Zone II	26,7	5	1,3	0,3	1,6	19
Einzugsgebiet	46,4	15-16	7,2	1,3	8,5	91
Streuumsätze			0,7	0,1	0,8	9
Insgesamt			7,9	1,4	9,3	100

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

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Unter Berücksichtigung der Nonfood-Umsätze (Umsatzanteil in der projektierten Größe bei ca. 15 %) ergibt sich für den erweiterten Lebensmittelmarkt am Standort August-Blessing-Straße eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 9,3 Mio. €**. Hiervon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 7,9 Mio. € und ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Mit einer **Flächenproduktivität von rd. 7.800 € / m² VK** wird vor dem Hintergrund der für den Betreiber dann überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsätze sind aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch, da das Einzugsgebiet und die Marktdurchdringung des Vorhabens durch starke Wettbewerber im Umfeld (Aldi selbst befindet sich in Ditzingen, Markgröningen und Vaihingen a. d. Enz) eingeschränkt wird.

Gemäß Marktanteilkonzept werden ca. 74 % des Umsatzes mit Kunden aus der Standortgemeinde Hemmingen erzielt. Dies unterstreicht die hohe Nahversorgungsbedeutung des Aldi-Marktes für die örtliche Bevölkerung. Maximal 26 % der Umsätze werden mit auswärtigen Kunden (davon rd. 9 % in Form von Streuumsätzen) generiert.

4. Vorgaben des Kongruenzgebots

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

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

3.3.7.1). Der Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen ist insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen (vgl. Regionalplan Region Stuttgart Ziel 2.4.3.2.2).

Der Gemeinde Hemmingen ist gemäß Landes- und Regionalplanung keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen, insofern darf sich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes im Wesentlichen nur auf die Gemeinde Hemmingen selbst beziehen.

5. Bewertung des Kongruenzgebots

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

Die Umsatzprognose für den erweiterten Aldi-Markt hat ergeben, dass ca. 74 % des am Standort generierten Umsatzes aus der Gemeinde Hemmingen selbst stammen wird. Damit überschreitet das Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich. Auch ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben auf einen Bestandsstandort bezieht. Durch die Erweiterung ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

V. Beeinträchtungsverbot

1. Vorgaben des Beeinträchtungsverbots

Das Beeinträchtungsverbot geht aus Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg 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 Regelungen finden sich zudem analog in Ziel 2.4.3.2.2 des Regionalplans Region Stuttgart.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

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

Im Wesentlichen fließen dabei neben kleinräumigen Nachfragedaten 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.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des Vorhabens (Erweiterung des Aldi-Marktes auf ca. 1.200 m² VK) werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der erweiterte Aldi-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 9,3 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 7,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich, ca. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Aldi bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 940 m² ansässig ist. Derzeit erwirtschaftet der Lebensmittelmarkt nach gutachterlicher Einschätzung eine Gesamtumsatzleistung von ca. 7,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittelbe-

reich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Diese Umsätze werden somit nicht gegenüber dem bestehenden Einzelhandel umverteilungswirksam werden.

- Im Folgenden wird das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Marktes geprüft. Die gewählte Vorgehensweise wird auch in der Rechtsprechung dokumentiert, welche primär die Erweiterungsflächen als Gegenstand der Prüfung zu möglichen Umsatzumlenkungen bzw. schädlichen Auswirkungen ausmacht. Dies wird dadurch begründet, dass der Betrieb als solcher bereits am Markt etabliert und ein Bestandteil des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes ist. Jedoch ist gemäß aktueller Rechtsprechung zu prüfen, ob der Standort durch die Erweiterung des Angebotes eine neue Qualität erreicht, durch die der Standort so aufgewertet wird, dass die städtebauliche Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dabei ist bei der Prognoseentscheidung von der „gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen, die nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird.“¹⁷
- Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtvorhaben bewertet. So wurde etwa im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben betrachtet. Jedoch ist nach aktueller Rechtsprechung für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen. Dieser ist bereits seit Jahren am Standort ansässig. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen, dass sich jeweils nur der durch das Vorhaben generierte Zusatzumsatz nach der Neuaufstellung des Marktes bemerkbar machen wird.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass mit steigender Verkaufsfläche i. d. R. von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Dennoch wird i. S. einer worst case-Prognose von einer weitestgehend stabilen Flächenleistung ausgegangen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

¹⁷ Vgl. Entscheidung des OVG NRW 10 A 1417/07 und OVG NRW 10 A 2601/07.

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen (Aldi mit ca. 1.200 m² VK)

		Umsatz in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Aldi-Marktes im Lebensmittelbereich	6,4
	▪ Umsatzumlenkung ggü. Anbietern in Hemmingen	0,8
	▪ Umsatzumlenkung ggü. Anbietern in Eberdingen-Hochdorf	0,1
	▪ Umsatzumlenkung ggü. Anbietern in Ditzingen-Heimerdingen	0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Ditzingen, Korntal-Münchingen, Schwieberdingen)	0,5
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	7,9
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Aldi-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,1
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,3
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,4
▪ Umsatz Aldi insgesamt		9,3

GMA-Berechnungen 2020

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** durch das Vorhaben von Aldi zu erwarten:

- / In der **Gemeinde Hemmingen** selbst sind infolge der Erweiterung von Aldi die höchsten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Gegenüber den Einzelhandelsbetrieben im Lebensmittelbereich wäre mit einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 4 % zu rechnen.
- / Die Umverteilungen werden im Wesentlichen den benachbarten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter betreffen. Bei einer Einordnung dieser Effekte ist zu konstatieren, dass der Edeka-Markt nach dem geplanten Neubau als überaus leistungsfähig zu bewerten ist. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte sind insgesamt als wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu einem Marktaustritt des Anbieters bzw. zu einer Gefährdung des Nahversorgungsstandortes führen werden.
- / Darüber hinaus werden in untergeordneter Form die sonstigen kleinflächigen Anbieter in Hemmingen vom Vorhaben tangiert. Zum einen sind hier die Betriebe des Lebensmittelhandwerks anzuführen, die nur bedingt mit dem Vorhaben konkurrieren, zum anderen handelt es sich um verschiedene Spezialanbietern u. a. Direktvermarkter sowie ein kleiner türkischer Lebensmittelmarkt, die ein stark spezialisiertes Sortiment

abdecken und so nur geringe Überschneidungen mit dem Angebot des Aldi-Marktes aufweisen.

- /// Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass gegenüber den Lebensmittelanbietern in Hemmingen keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst werden. Vielmehr werden die Nahversorgungsstrukturen in Hemmingen insgesamt gestärkt.
- /// Aktuell ist eine Einzelhandelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 86 % vorhanden, sodass ein Kaufkraftabfluss festzuhalten ist.¹⁸ Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes werden sich die Kaufkraftabflüsse an die umliegenden Einkaufsstandorte geringfügig reduzieren.
- /// Daraus folgen im **überörtlichen Einzugsgebiet** in den Gemeinde Eberdingen bzw. Ditzingen-Heimerdingen voraussichtlich Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 1 – 2 %. Diese werden sich in erster Linie gegenüber den beiden Netto-Lebensmitteldiscountern bemerkbar machen, da davon auszugehen ist, dass diese punktuell Kunden an den Standort in Hemmingen verlieren würden. Auch hier sind die Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche zu keinerlei Rückwirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung führen würden.
- /// Auch **außerhalb des Einzugsgebietes** ergeben sich entsprechende Kaufkraftrückholeffekte. Betroffen wären hier Lebensmittelanbieter in den benachbarten Städten und Gemeinden (u. a. Ditzingen, Korntal-Münchingen, Schwieberdingen). Da sich die Umverteilungseffekte diffus auf eine Vielzahl von Wettbewerbern verteilen und es sich nur um eine Erweiterung eines Bestandsmarkts handelt, sind die Effekte so gering, dass sich daraus keinerlei städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung ableiten ließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten.
- /// Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der modernisierte Aldi-Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation

¹⁸ Der Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich (bereinigt um Nonfood-Umsätze) beträgt in Hemmingen ca. 16,9 Mio. € bei einer Kaufkraft von 19,7 Mio. €.

„kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach der Umsetzung des Vorhabens von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben sowohl gegenüber dem Lebensmitteleinzelhandel als auch gegenüber sonstigen Anbietern keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes ausgelöst werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

4. Kumulierte Betrachtung der Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterungen von Aldi und Edeka in Hemmingen

Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes im Zuge eines Abrisses und Neubaus ist zu untersuchen, welche zusätzlichen Wirkungen sich über die für Aldi dargelegten Auswirkungen hinaus aus kumulierten Effekten ergeben könnten. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass durch die beiden in ggf. engem zeitlichen Zusammenhang realisierten Vorhaben andere Wettbewerber verstärkt durch Umsatzverdrängungen betroffen sein könnten.

Die Wirkungen des Edeka-Vorhabens wurden in einer Auswirkungsanalyse der GMA von 2018 isoliert vom nun geprüften Aldi-Vorhaben bewertet. Hier ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die ausgelösten Umsatzumlenkungen verträglich sind. Außerdem wurde festgestellt, dass sich die Umverteilungswirkungen im Wesentlichen auf den benachbarten Aldi-Markt beziehen werden. Umgekehrt wird die nun geprüfte Erweiterung des Aldi-Marktes vorrangig den gegenüberliegenden Edeka-Markt betreffen. Vor diesem Hintergrund ist zu verdeutlichen, dass es sich bei den Berechnungsansätzen jeweils um worst-case-Ansätze bezüglich der Auswirkungen handelt. Tatsächlich steht bei den Erweiterungsvorhaben jeweils die Modernisierung und Anpassung an heutige Betreibererfordernisse und Kundenansprüche im Mittelpunkt, ohne flächenproportional an Umsatz hinzuzugewinnen. Auch ist festzuhalten, dass durch die jeweiligen Erweiterungsvorhaben insbesondere eine gewisse „Kannibalisierung“ am gemeinsamen Nahversorgungsstandort erfolgt, während andere Wettbewerbsstandorte nur nachrangig betroffen sein werden.

Zusammenfassend werden daher auch in kumulierter Betrachtung der Erweiterungsvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sein, da der Gesamtstandort keine signifikanten standortübergreifenden Auswirkungen auslöst.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen											
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben sieht die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters an der August-Blessing-Straße vor. ▪ Es handelt sich hierbei um einen eingeführten Nahversorgungsstandort in Hemmingen, welcher zusammen mit dem im Standortumfeld gelegenen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter die wesentliche Grundversorgungsfunktion in der Gemeinde Hemmingen übernimmt. 										
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 										
Standort-rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Gemeinde Hemmingen, ca. 8.093 Einwohner, keine zentralörtliche Funktion, kein überörtlicher Verflechtungsbereich ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortsmitte Hemmingen mit ausschließlich kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz; Nahversorgungsstandort im östlichen Siedlungsbereich (Edeka an der Freiherr-von-Varnbüler-Straße bzw. Aldi an der August-Blessing-Straße). 										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich im Kern auf die Gemeinde Hemmingen selbst, darüber hinaus ist in deutlich untergeordneter Form mit Kundenzuflüssen aus der westlich gelegenen Gemeinde Eberdingen bzw. aus den angrenzenden Ditzinger Stadtteilen Heimerdingen und Schöckingen zu rechnen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 18.565 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 46,4 Mio. € 										
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung des Aldi-Marktes bei ca. 1.200 m² VK: ca. 9,3 Mio. €, davon ca. 7,9 Mio. € Food bzw. 1,4 Mio. € Nonfood 										
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Stadt / Gemeinde</th> <th style="text-align: right;">in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hemmingen</td> <td style="text-align: right;">4 %</td> </tr> <tr> <td>Eberdingen-Hochdorf</td> <td style="text-align: right;">1-2 %</td> </tr> <tr> <td>Ditzingen-Heimerdingen</td> <td style="text-align: right;">1-2 %</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">< 1 %</td> </tr> </tbody> </table>	Stadt / Gemeinde	in %	Hemmingen	4 %	Eberdingen-Hochdorf	1-2 %	Ditzingen-Heimerdingen	1-2 %	Sonstige Standorte	< 1 %
Stadt / Gemeinde	in %										
Hemmingen	4 %										
Eberdingen-Hochdorf	1-2 %										
Ditzingen-Heimerdingen	1-2 %										
Sonstige Standorte	< 1 %										

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Hemmingen ist gemäß Regionalplan der Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dennoch hat die Gemeinde die Aufgabe ihre Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs zu versorgen (= Nahversorgungsfunktion). Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Grundversorgung (i. W. Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren). Geplant ist die Modernisierung und Erweiterung eines langjährig am Standort ansässigen und bereits heute großflächigen Lebensmitteldiscounters. Die Untersuchung der Angebotssituation hat ergeben, dass die Verkaufsflächenausstattung in Hemmingen unterdurchschnittlich ausfällt und weiterer Entwicklungsspielraum für ein Lebensmittelangebot gegeben ist, zumal die Wohnbevölkerung weiter wächst.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.</p>
----------------------------	---

Integrationsgebot	<p>Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass der Vorhabenstandort zwar außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns der Gemeinde Hemmingen liegt, allerdings sind dort aufgrund der gewachsenen baulichen Strukturen keine Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Dimensionierung realisierbar. Die Distanz zur Ortsmitte beträgt nur rd. 400 m, so dass ein fußläufiger Austausch möglich ist. Der Standort befindet sich in einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und damit in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten, insbesondere auch den verdichteten Wohnlagen des Wohnpark Schlossgut mit mehrgeschossiger Wohnbebauung. Darüber hinaus besteht ein Anschluss an den ÖPNV in kurzer Distanz (Haltepunkt „Münchinger Straße“ ca. 150 m).</p> <p>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</p>
Kongruenzgebot	<p>Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 74 % der durch das Vorhaben generierten Umsatzleistung aus der Gemeinde Hemmingen selbst stammen werden. Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich somit im Wesentlichen auf die Gemeinde Hemmingen. Dort ist mit der höchsten Kundenorientierung an den Standort zu rechnen.</p> <p>Auch ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben auf einen Bestandsstandort bezieht. Durch die Erweiterung ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p>Die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden in Hemmingen ca. 4 % erreichen. An allen anderen untersuchten Standorten bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem noch geringeren Niveau. Daraus ergeben sich keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum.</p> <p>Auch die kumulierte Betrachtung der Erweiterungsvorhaben von Aldi und Edeka lässt keine schädlichen Auswirkungen erwarten.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>
Fazit	<p>Die Erweiterung und Modernisierung des Aldi-Marktes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und trägt zur nachhaltigen Sicherung einer Grundversorgung in Hemmingen bei.</p>

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Hemmingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2: Angebotssituation im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum	18
Karte 3: Mikrostandort „August-Blessing-Straße“	22
Karte 4: Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens	25
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsumfang von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Region	10
Tabelle 3: Angebotssituation in den benachbarten Städten und Gemeinden	17
Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich	27
Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit ca. 1.200 m ² VK)	28
Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen (Aldi mit ca. 1.200 m ² VK)	32
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel	7
Fotoverzeichnis	
Foto 1: ÖPNV-Haltepunkt Münchinger Straße	21
Foto 2: Wohnpark Schlossgut	21