



# Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Albstadt-Onstmettingen

---

**Auftraggeber:** KUBE Blickle Immobiliendienstleistungen GmbH, Balingen

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
M. Sc. Franziska Hamscher  
Stadt- und Regionalplanung

Ludwigsburg, am 01.08.2019

---

## 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](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Mitte 2019 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters in der Albstadt-Onstmettingen. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von aktuell ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert werden.<sup>1</sup> Geplant ist, den aktuellen Markt am Siedlungsrand von Onstmettingen zu schließen und auf einer Brache in der Ortsmitte von Onstmettingen i. V. mit 18 Wohnungen neu zu bauen. Mit der geplanten Verkaufsfläche überschreitet der neue Markt die Grenze zur Großflächigkeit i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach im Rahmen der Bebauungsplanung ein Sondergebiet (SO) auszuweisen ist.

Der Regionalplan Neckar-Alb ermöglicht entsprechende Vorhaben (vgl. Plansatz 2.4.3.2 Z (5) der 2. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb), auch außerhalb zentralörtlicher Versorgungskerne, wenn diese städtebaulich integriert sind und der wohnungsnahen Grundversorgung dienen bzw. diese verbessern.

Entsprechend konzentriert sich die Untersuchung auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen, die durch das Vorhaben entstehen können. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass Einzelhandelsgroßprojekte per se in Mittelzentren wie Albstadt zulässig sind (Einhaltung Konzentrationsgebot). Die weiteren Prüfkriterien wie das Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind ebenfalls Bestandteil des Plansatzes 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (2. Änderung).

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Darüber hinaus wurden eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Albstadt. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommener Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 01.08.2019  
BE HAM wym

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Der Markt wird vorerst am neuen Standort eine Verkaufsfläche von rd. 872 m<sup>2</sup> umfassen. Vor dem Hintergrund einer späteren möglichen Erweiterung soll das Vorhaben direkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geprüft werden.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
4. Vorhabenbeschreibung	9
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Albstadt	11
2. Einzelhandelsstruktur und zentrale Versorgungsbereiche in Albstadt	12
3. Mikrostandort „Hauptstraße / Bodelschwinghstraße“ in Albstadt-Onstmettingen	15
3.1 Lage des Planstandortes	15
3.2 (Nah-)Versorgungsfunktion des Standortes	15
3.3 Erreichbarkeit bzw. verkehrliche Anbindung	17
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>20</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
<b>IV. Angebots- und Versorgungsstruktur</b>	<b>23</b>
1. Die Situation in Albstadt-Onstmettingen	23
2. Die Situation im benachbarten Stadtteil Albstadt-Tailfingen	24
3. Situation im restlichen Stadtgebiet von Albstadt	25
4. Bewertung der Angebots- und Versorgungsstrukturen	25
<b>V. Beurteilung des Vorhabens</b>	<b>28</b>
1. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft anhand des Marktanteilskonzepts	28
2. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	29
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	29
<b>VI. Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>34</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Im Stadtteil Onstmettingen plant der einzige Lebensmittelmarkt (Netto) seine Verlagerung vom Siedlungsrand auf eine Brache in der Ortsmitte. Die Verkaufsfläche des Marktes wird sich von ca. 800 m<sup>2</sup> auf dann 1.200 m<sup>2</sup> (zzgl. Konzessionäre) vergrößern.<sup>2</sup> Im Zuge des Neubaus sind auch 18 Wohnungen geplant. Der Neubau des Netto-Marktes ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten, für den im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Da es sich bei dem Standort um eine integrierte Nahversorgungslage handelt, welche sich jedoch nicht unmittelbar in einem zentralörtlichen Versorgungskern gem. Regionalplan befindet, findet die Ergänzung der 2. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 zu Plansatz 2.4.3.2 Z (5) Anwendung. Diese sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb zentralörtlicher Versorgungskerne zulässig sind, wenn sie städtebaulich integriert sind und der wohnungsnahen Grundversorgung dienen bzw. diese verbessern. Dazu muss das Vorhaben jedoch durch den Regionalplan definierte Anforderungen erfüllen. So gilt es folgende Themen zu prüfen bzw. zu bearbeiten:

- /// gesamtstädtische Betrachtung (Ausweisung von Versorgungsstandorten und –gebiete)
- /// Ausweisung vorhandener Potenziale
- /// Berücksichtigung von Verkehrswegen
- /// ÖPNV-Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit
- /// zentralörtliche Versorgungskerne dürfen nicht beeinträchtigt werden
- /// die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarorte dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- /// 80 % des Umsatzes müssen aus dem ausgewiesenen Versorgungsgebiet stammen (Kongruenzgebot).

Die vorliegende Auswirkungsanalyse orientiert sich bei der Prüfung des Neubau- bzw. Verlagerungsvorhabens an diesen Vorgaben. Darüber hinausgehende Inhalte können der Gliederung entnommen werden. Neben den einleitend beschriebenen Arbeitsschritten wurde zur Erstellung der Analyse auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

### 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

<sup>2</sup> Der Markt wird vorerst am neuen Standort eine Verkaufsfläche von rd. 872 m<sup>2</sup> umfassen. Vor dem Hintergrund einer späteren möglichen Erweiterung soll das Vorhaben direkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geprüft werden.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

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

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

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

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>4</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

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

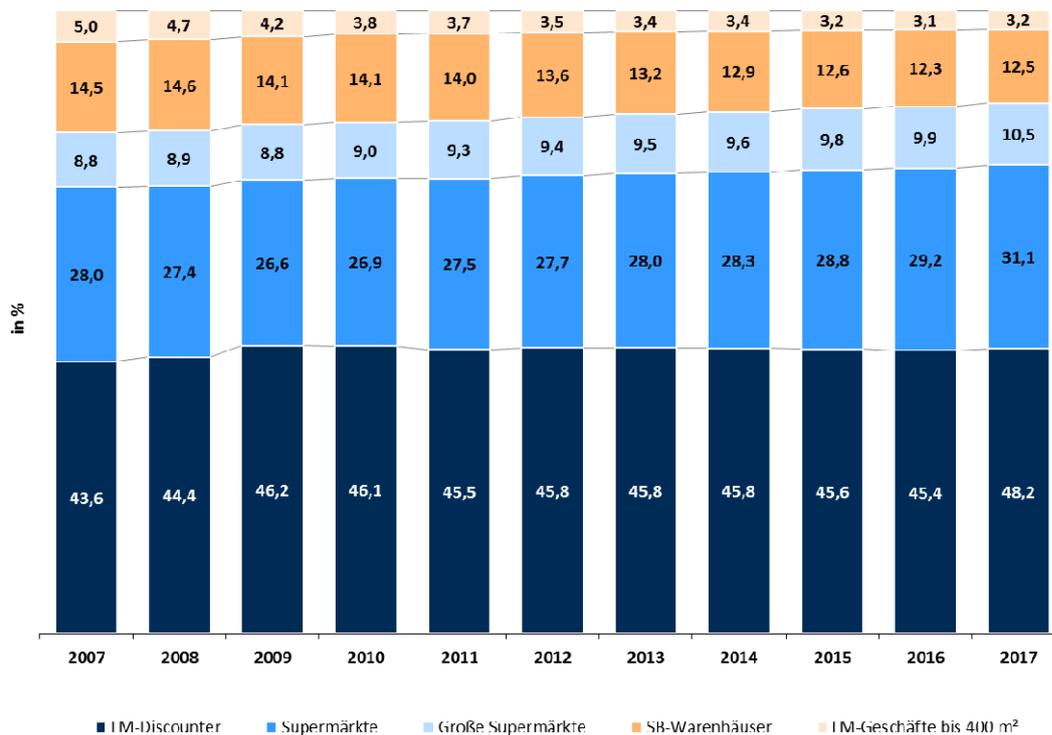
### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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 die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

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

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.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>5</sup>

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

**Kleines Lebensmittelgeschäft**

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

**Discounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>7</sup> führt.

**Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

**Großer Supermarkt**

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

**SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von rd. 780 m<sup>2</sup> auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen von über 1.000 m<sup>2</sup> angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels 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 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter 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.

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

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

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17
Nonfood II	275	12	805	7
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

#### 4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt im Stadtteil Onstmettingen handelt es sich um eine Filiale des Lebensmittel-discounters Netto. Aktuell befindet sich der Netto-Markt an der Hauptstraße am südlichen Orts-rand. Vorgesehen ist, den Markt an einen Standort an der Hauptstraße weiter nördlich nahe der Ortsmitte zu verlagern (siehe Karte 2). Dabei soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.200 m<sup>2</sup> (zzgl. Konzessionäre) erweitert werden. Im Zuge des Neubaus sollen auch 18 Wohneinheiten entstehen.

Insgesamt soll die Erweiterung der Verkaufsfläche v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgelände entsteht. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb des Marktes deutlich an; auch die Regalierungshöhe wird verringert und kundenfreundlich gestaltet.

Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächen-erweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem (neu geplanten) Markt in Onstmettingen um eine für den Anbieter typische Filiale.

Der Anbieter Netto offeriert eine für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, teilweise Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %)⁸. Ergänzt wird das Angebot zumeist durch eine Bäckereifiliale. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Artikel und liegt damit an der Spitze der Discounter.⁹ Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zu einer für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale beträgt rd. 780 m² Verkaufsfläche¹⁰, der Durchschnittsumsatz ca. 3,3 Mio. €.¹¹ Der Umsatzschwerpunkt liegt mit ca. 87 % eindeutig im Nahrungs- und Genussmitelsegment.¹²

In einer Studie der BBE-Handelsberatung München¹³ zur Einordnung des Unternehmens in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hingewiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis von verschiedenen Kriterien wie Artikelanzahl, Verkaufsfläche, aber auch Umfang des Kundenservices und des Anteils an Eigenmarken. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für Netto-Märkte festgestellt, dass sie... „

- /// eine höhere Artikelanzahl führen,
- /// einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- /// einen deutlich geringen Nonfood-Anteil aufweisen,
- /// bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- /// über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- /// in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen,¹⁴
- /// eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- /// einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Demzufolge werden Netto-Märkte gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, d. h. als Variante eines Discounters, welcher zwischen Softdiscounter und Supermarkt anzusiedeln ist.

⁸ Fa. Netto 2017, [www.netto-online.de/unser-konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unser-konzept.chtm).

⁹ Vgl. [www.netto-online.de](http://www.netto-online.de); Stand: Februar 2019.

¹⁰ Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

¹¹ Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019.

¹² Weitere 8 – 10 % entfallen auf Drogeriewaren und Tiernahrung. Nonfood-Waren (sog. Aktionswaren) spielen bei Netto im Vergleich zu anderen Discountern praktisch keine Rolle.

¹³ Quelle: BBE-Handelsberatung München: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels.

¹⁴ Im Netto-Markt in Affalterbach ist keine Bedientheke vorhanden und gem. aktuellem Wissensstand auch nicht geplant.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Albstadt

Die Stadt Albstadt mit ca. 45.847 Einwohnern liegt im Zollernalbkreis. Nach dem Regionalplan ist Albstadt als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit zentrale Versorgungsfunktionen für das Umland. Tübingen liegt als nächstgelegenes Oberzentrum ca. 45 km entfernt.

Die **Einwohnerentwicklung** in Albstadt ist innerhalb der letzten zehn Jahre von starken Schwankungen geprägt. Zwischen 2007 und 2012 nahm die Bevölkerung um 1.908 Einwohner ab (- 4 %).<sup>15</sup> Seit 2012 ist wieder eine Zunahme (+ 2 %) auf 45.023 Einwohner zu beobachten.<sup>16</sup>

Die **Siedlungsstruktur** von Albstadt ist durch die topografischen Gegebenheiten sowie die Lage der Stadtteile geprägt. Die neun Stadtteile befinden sich z. T. in der Tallage entlang den Verkehrsadern sowie in den Höhenlagen. Ebingen, der größte Stadtteil Albstadts, umfasst den Schwerpunkt an Infrastruktur. Bedingt durch die Tallage erstreckt sich der Stadtteil bandartig entlang der im Tal verlaufenden ost-west-orientierten Bundesstraße B 463, sowie nach Norden verlaufend entlang der Landesstraße L 360. Neben Ebingen stellen die Stadtteile Tailfingen sowie Onstmettingen Siedlungsschwerpunkte dar.

**Tabelle 2: Einwohner in Albstadt nach Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Ebingen	19.526	42
Tailfingen	11.475	25
Onstmettingen	4.944	11
Truchteltingen	3.139	7
Pfeffingen	2.043	4
Lautlingen	1.775	4
Laufen	1.694	4
Margrethausen	951	2
Burgfelden	300	1
<b>Albstadt gesamt</b>	<b>45.847</b>	<b>100</b>

GMA-Zusammenstellung 2019

Die geplante Verlagerung des Netto-Marktes ist im Stadtteil Onstmettingen vorgesehen. Der Stadtteil Onstmettingen stellt den nördlichsten Stadtteil der Stadt Albstadt dar. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils erstreckt sich zum einen entlang der Haupterschließungsachse (Hauptstraße / Thanheimer Straße) im Schmiecha-Tal sowie zum anderen auf den umliegenden Hanglagen.

<sup>15</sup> Quelle: Angaben der Stadt Albstadt, Stand: 31.12.2018 ([www.albstadt.de/Zahlen-Daten-Fakten](http://www.albstadt.de/Zahlen-Daten-Fakten); abgerufen am 20.03.2019).

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Daten jeweils zum 31.12.

Die wesentlichen Gewerbe- und Einzelhandelslagen liegen allerdings im Stadtteil Ebingen. Entlang der B 463 befinden sich im östlichen und westlichen Bereich zwei Gewerbegebiete, die Gewerbe und großflächigen Einzelhandel umfassen. Weitere Einzelhandelsbetriebe, v. a. der Nahversorgung, befinden sich in der Innenstadt von Ebingen, welche im Regionalplan als Standort für zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen ist.

Die **verkehrliche Anbindung** von Albstadt erfolgt über die Ost-West verlaufende Bundesstraße B 463, die Albstadt nach Balingen (ca. 20 km) und Sigmaringen (ca. 25 km) anbindet. Über Balingen hinaus stellt die B 463 den Zubringer zur Autobahn A 81 dar. An den öffentlichen Verkehr ist Albstadt über das Regionalnetz der Deutschen Bahn nach Balingen und Sigmaringen angebunden. Ergänzend erschließen Buslinien des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau GmbH die umliegenden Kommunen.

Die **Wirtschaftsstruktur**<sup>17</sup> von Albstadt ist durch das produzierende Gewerbe geprägt. Als traditionellem Standort der Textilindustrie sind in Albstadt ca. 56 % der 18.718 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr sind etwa 17 %, im Bereich sonstige Dienstleistungen ca. 27 % der Beschäftigten tätig. Verglichen mit dem Landkreis nimmt damit das produzierende Gewerbe in Albstadt eine leicht überdurchschnittliche Rolle ein (Landkreis: 48 %).

Entsprechend der Bedeutung des produzierenden Gewerbes zeigt Albstadt mit etwa 9.878 Einpendlern seine Rolle als Arbeitsstandort. Mit 7.644 Auspendlern verfügt die Stadt damit über einen positiven Pendlersaldo von 2.234.<sup>18</sup>

## 2. Einzelhandelsstruktur und zentrale Versorgungsbereiche in Albstadt

Im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur im Mittelzentrum Albstadt ist darauf hinzuweisen, dass sich der Hauptanteil der Einzelhandelsbetriebe im einwohnerstärksten Stadtteil Ebingen befindet. Der weiter nördlich gelegene Stadtteil Tailfingen mit knapp 11.500 Einwohnern verfügt ebenfalls über einen hohen Einzelhandelsbesatz sowie über eigene Nahversorgungsstrukturen. Im Folgenden wird auf die Zentrenstruktur gemäß dem regionalen Zentren- und Märktekonzept für die Region Neckar-Alb des Regionalverbandes Neckar-Alb zurückgegriffen.<sup>19</sup> Die ausgewiesenen Zentren entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Neckar-Alb:

Der zentralörtliche Versorgungskern des Mittelzentrums **Albstadt** befindet sich im Stadtteil Ebingen. Dieser umfasst die Haupteinkaufslagen im Bereich Marktstraße und

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017: Stand der Daten 30.06.2016.

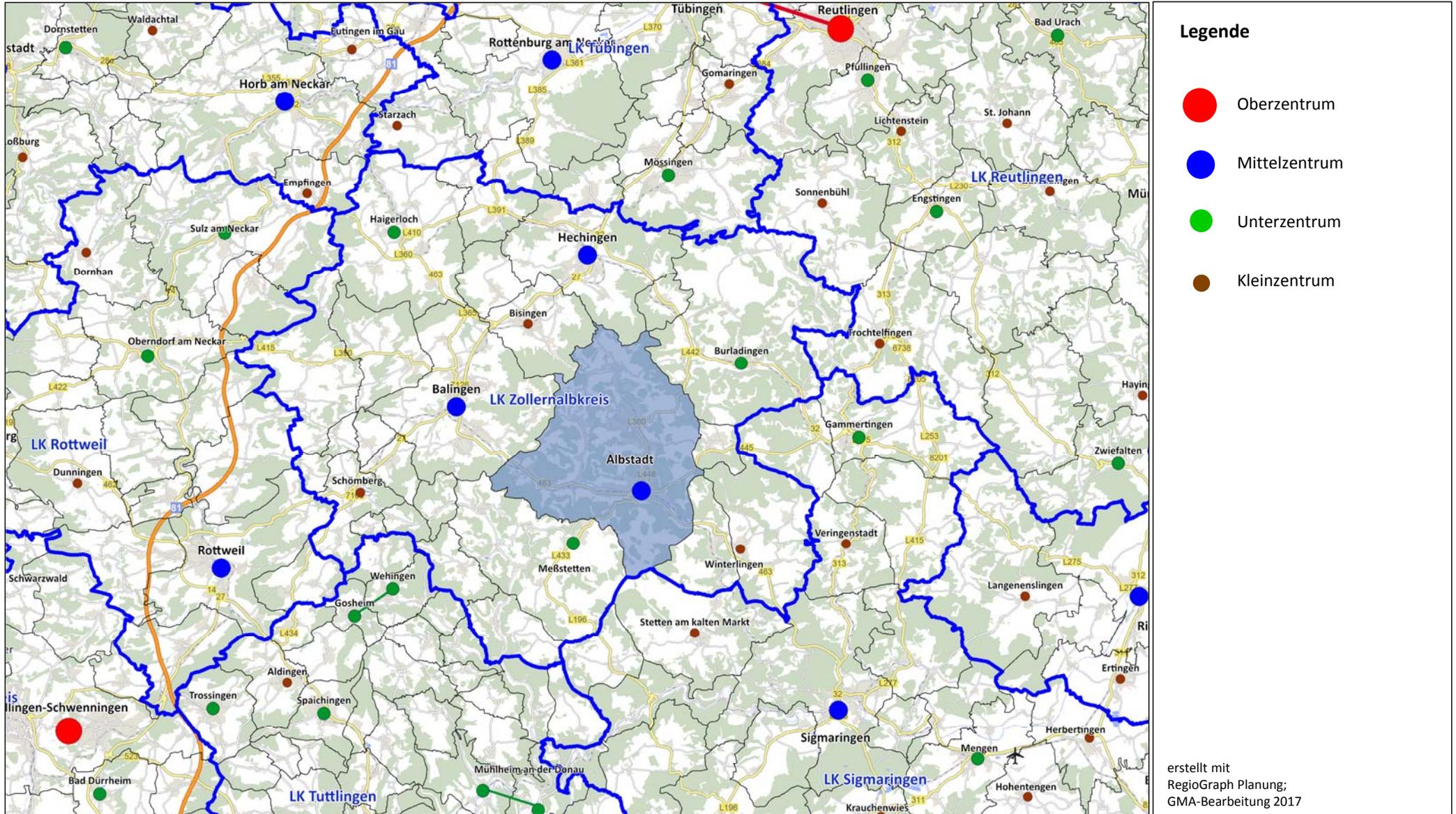
<sup>18</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2018.

<sup>19</sup> Die Festlegung der Zentrenstruktur findet im Märkte- und Zentrenkonzept Neckar-Alb aus dem Jahr 2011 statt. 2018 wurde dieses fortgeschrieben, jedoch ohne Änderung der Zentrenstruktur.

Schmiechastraße sowie aufgrund begrenzter Entwicklungsflächen in diesem Bereich den Fachmarktstandort an der Theodor-Groz-Straße. Hier befinden sich diverse Anbieter aus allen Bedarfsstufen im Zusammenhang mit weiteren Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und gastronomischen sowie kulturellen Angeboten.

- Im Stadtteil **Taiflingen** wird aufgrund der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum ein Nebenzentrum ausgewiesen. Dieses soll vorrangig der Nahversorgung dienen, gleichzeitig aber auch Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich bereithalten. Die Ortsmitte erstreckt sich im Bereich zwischen Hechinger Straße, Adlerstraße, Erich-Kästner-Straße und der Goethestraße bzw. Martin-Luther-Straße. Hier verteilen sich diverse Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsanbieter und öffentliche Einrichtungen. Ein deutlicher Unterschied ist aktuell zwischen den Bereichen entlang der Hechinger Straße, welche etwas in die Jahre gekommen wirken, und dem weiter westlich liegenden, neu gestalteten Markt zu erkennen. An der Hechinger Straße / Kreuzung Goethestraße im Bereich des Kreisverkehrs wurde jedoch aktuell eine größere Immobilie mit Einzelhandelsbesatz abgerissen. Dort baut Edeka im Moment eine neue Immobilie mit einem modernen Lebensmittelmarkt.
- In **Onstmettingen** liegt ein ausgewiesenes Grund- und Nahversorgungszentrum. Dieses umfasst die innerörtlich gewachsenen Versorgungsstrukturen entlang der Hauptstraße sowie der Thanheimer Straße. Dabei ist zwar auf keine größeren Anbieter (auch keinen größeren Anbieter der Lebensmittelversorgung) hinzuweisen, dennoch befinden sich in diesem Bereich diverse kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen sowie Dienstleistungsbetriebe. Im Hinblick auf die Nahversorgung ist im Bereich der Thanheimer Straße / Wilhelmstraße auf eine kompakte Lage aus Bäckerei Sonnenbeck, der Albmetzgerei Steinhart und der Metzgerei Ruff in Verbindung mit dem Rathaus und der Sparkasse hinzuweisen.
- Des Weiteren werden **Ergänzungsstandorte** ausgewiesen:
  - In **Ebingen** liegen die Ergänzungsbereiche im südöstlichen Bereich um die Sigma-ringer Straße und Berliner Straße. Im südwestlichen Bereich von Ebingen befindet sich der Ergänzungsstandort an der Kientenstraße.
  - Im Stadtteil **Truchtelfingen** liegt der Ergänzungsstandort im Gewerbegebiet mit den heute bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben.
  - In **Taiflingen** liegt der Ergänzungsstandort im Bereich der Einzelhandelsimmobilie im Wiesengrund mit REWE und Thomas Philipps.

**Karte 1: Lage von Albstadt und zentralörtliche Struktur der Region**



### 3. Mikrostandort „Hauptstraße / Bodelschwinghstraße“ in Albstadt-Onstmettingen

#### 3.1 Lage des Planstandortes

Der Standort des aktuell bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters (ehemaliger Treff 3000) liegt am südlichen Rand des Stadtteils Onstmettingen. Hier liegt er zwischen Wohnsiedlungsbereichen sowie dem sich weiter südlich erstreckenden Gewerbegebiet. Vorgesehen ist, den aktuellen Netto-Markt zu schließen und auf einer Brachfläche rd. 500 m weiter nördlich, nahe des im Regionalplan definierten Vorranggebiets von Onstmettingen (Ortsmitte), neu zu errichten. Dabei soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, welches im Erdgeschoss den Netto-Markt sowie in den Obergeschossen 18 Wohneinheiten beinhalten sollen.

Der Vorhabenstandort befindet sich somit in integrierter Lage nordwestlich der Ortsmitte von Onstmettingen. Der Standort liegt an der Hauptstraße und somit an der Haupterschließungsachse des Stadtteils Onstmettingen. Die Zufahrt per Pkw erfolgt über den nördlichen Bereich des Grundstücks über die Bodelschwinghstraße.

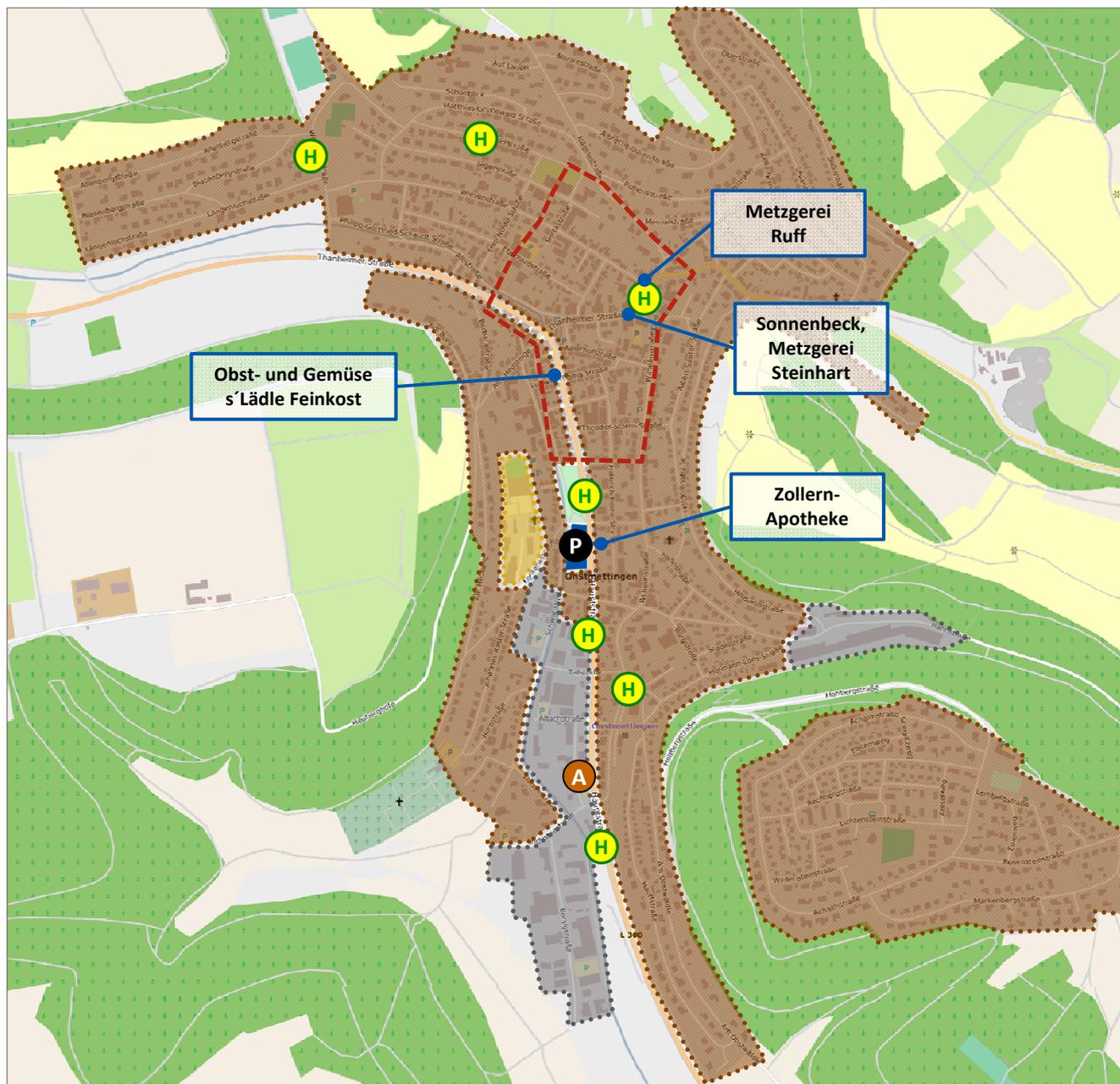
Das **direkte Standortumfeld** ist in alle Himmelsrichtungen von Wohnsiedlungsbereichen geprägt. Nördlich des Grundstücks befindet sich eine kleine Parkanlage, weiter nordwestlich sowie westlich die Grundschule und der Kindergarten ebenso wie die Festhalle. Im Osten befinden sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der geplanten Immobilie die Zollernapotheke sowie im Nordosten ein Frisörsalon. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, weiter südlich befindet sich zwischen Schwab- und Hauptstraße ein heterogen strukturiertes Gebiet mit Wohnnutzungen, gewerblichen Einheiten und Einzelhandelsbetrieben.

Im **weiteren Standortumfeld** ist vorwiegend auf Wohnsiedlungsbereiche hinzuweisen. Darin verstreut finden sich diverse ergänzende Nutzungen (Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen).

#### 3.2 (Nah-)Versorgungsfunktion des Standortes

Aus großen Teilen der Wohnsiedlungsbereiche ist der Standort problemlos fußläufig zu erreichen. Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten – die Haupterschließungsachse erstreckt sich im Tal entlang der Schmiecha, die Wohngebiete erstrecken sich in Teilen in Hanglage – ist eine fußläufige Erreichbarkeit zwar prinzipiell gegeben, in der Praxis aber nicht immer ausgeübt. Für das Plangrundstück des Netto-Lebensmitteldiscounters ist dennoch eine hohe Nahversorgungsfunktion i. S. einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Der Planstandort wird in nahezu allen Richtungen von Wohngebieten eingefasst. Innerhalb des fußläufigen Nahbereichs liegen große Teile des mittleren und südlichen Stadtteils von Onstmettingen. Für diese nimmt der Markt eine wichtige Rolle für die fußläufige Nahversorgung ein. Da es sich bei dem Anbieter um den einzigen Lebensmittelmarkt in Onstmettingen handelt, übernimmt er auch eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.

**Karte 2: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen**



**Legende**

- P Projektstandort
- A Alt-Standort Netto
- Vorranggebiet
- überwiegend gewerbliche Nutzungen
- überwiegend öffentliche Einrichtungen
- überwiegend Wohnnutzung
- H Bushaltestellen

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2018

Die nördlichen Bereiche des Stadtteils ebenso wie die Wohnsiedlungsbereiche auf dem Hohberg liegen zwar außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes, sind jedoch aufgrund fehlender Nahversorgungsstrukturen auch auf den einzigen Lebensmittelmarkt in Onstmettingen orientiert. Auch ist festzuhalten, dass aufgrund der langgestreckten Siedlungsstruktur ebenso wie der bestehenden verdichteten Bebauung im Ortskern auch andere Grundstücke keine fußläufige Erreichbarkeit für den ganzen Stadtteil gewährleisten könnten.

**Foto 1: Alte Netto-Immobilie****Foto 2: Vorhabenstandort (Blick von Norden auf Grundstück und perspektivische Zufahrt)****Foto 3: Parkanlage, Bushaltestelle sowie Wohnbereiche nördlich des Vorhabenstandortes****Foto 4: Benachbarte Zollern-Apotheke**

GMA-Aufnahmen 2019

### 3.3 Erreichbarkeit bzw. verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erreichbarkeit per Pkw ist über die direkt von der Haupteinfahrachse des Stadtteils (Hauptstraße) abgehende Bodelschwingstraße gewährleistet. Direkt nördlich des Grundstücks befindet sich eine Bushaltestelle (Thomas-Mann-Straße), die stündlich bedient wird. Die Buslinie verkehrt zwischen Onstmettingen, Taiflingen und Ebingen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass der Standort in integrierter Lage für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete verantwortlich zeichnet. Aus diesen ist er bequem zu Fuß zu erreichen. Darüber hinaus übernimmt er als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil eine wichtige Rolle in der Versorgung des gesamten Stadtteils.

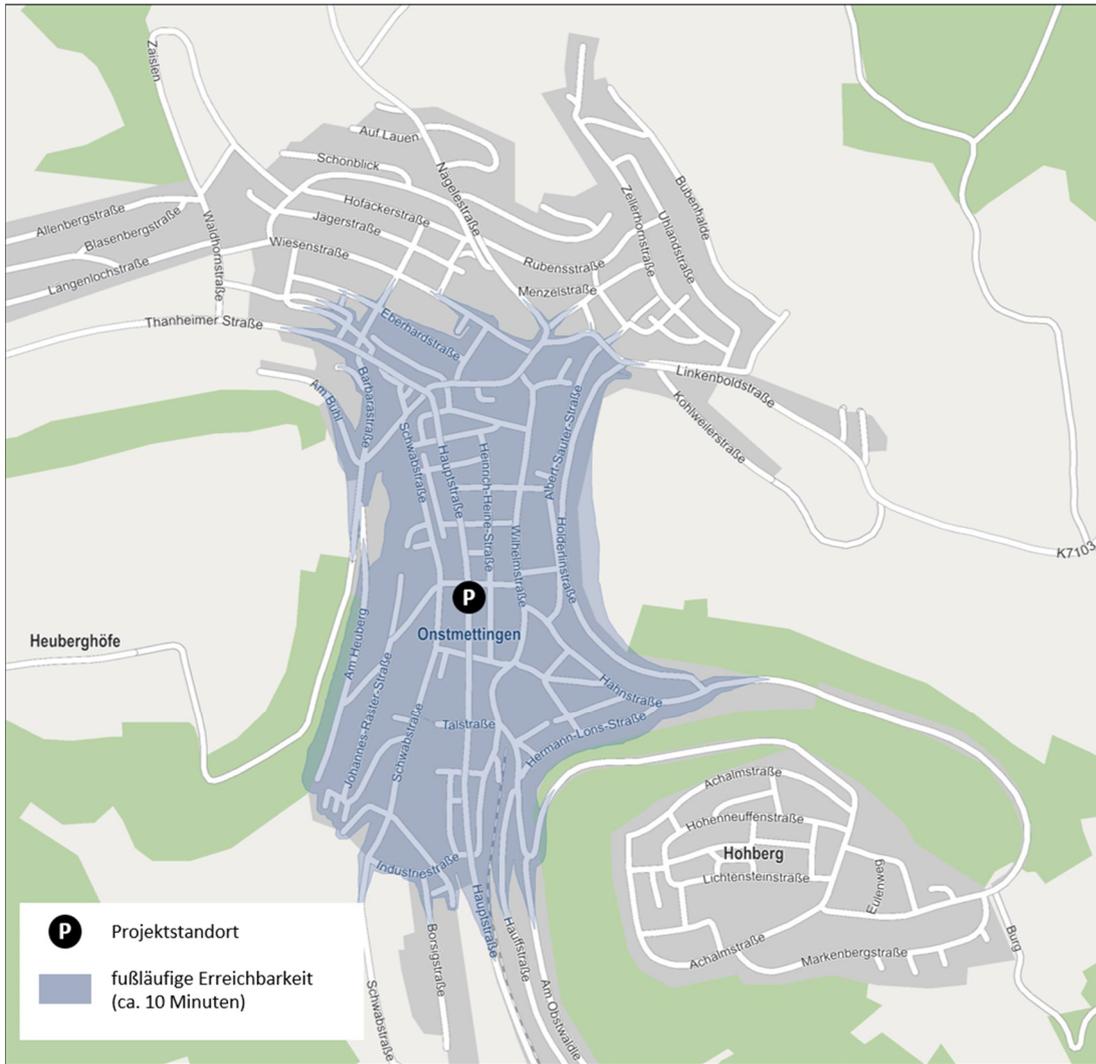
#### **Positive Standortfaktoren**

- + hohe Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete
- + gute Erreichbarkeit per Pkw
- + gute Erreichbarkeit per Rad und Fuß (Rad- und Fußweg entlang des Grundstücks sowie Fußgängeranbindung Richtung Wohngebiete)
- + Bushaltestelle direkt am Standort
- + gute Einsehbarkeit des Grundstücks
- + Flächenpotenzial zur Entwicklung eines zeitgemäßen Marktes
- + weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld
- + Entwicklung neuer Wohneinheiten am Vorhabenstandort

#### **Negative Standortfaktoren (aus betrieblicher Sicht)**

- kein überörtliches Einzugsgebiet (Lage abseits von überörtlich bedeutsamen Straßenverbindungen).

**Karte 3: Fußläufiger Nahbereich des neuen Netto-Standortes in Onstmettingen**



Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2019

### **III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle weiteren Berechnungen v. a. zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie der Leistungsfähigkeit bzw. der Umsatzherkunft und damit der Einschätzung möglicher Wirkungen.

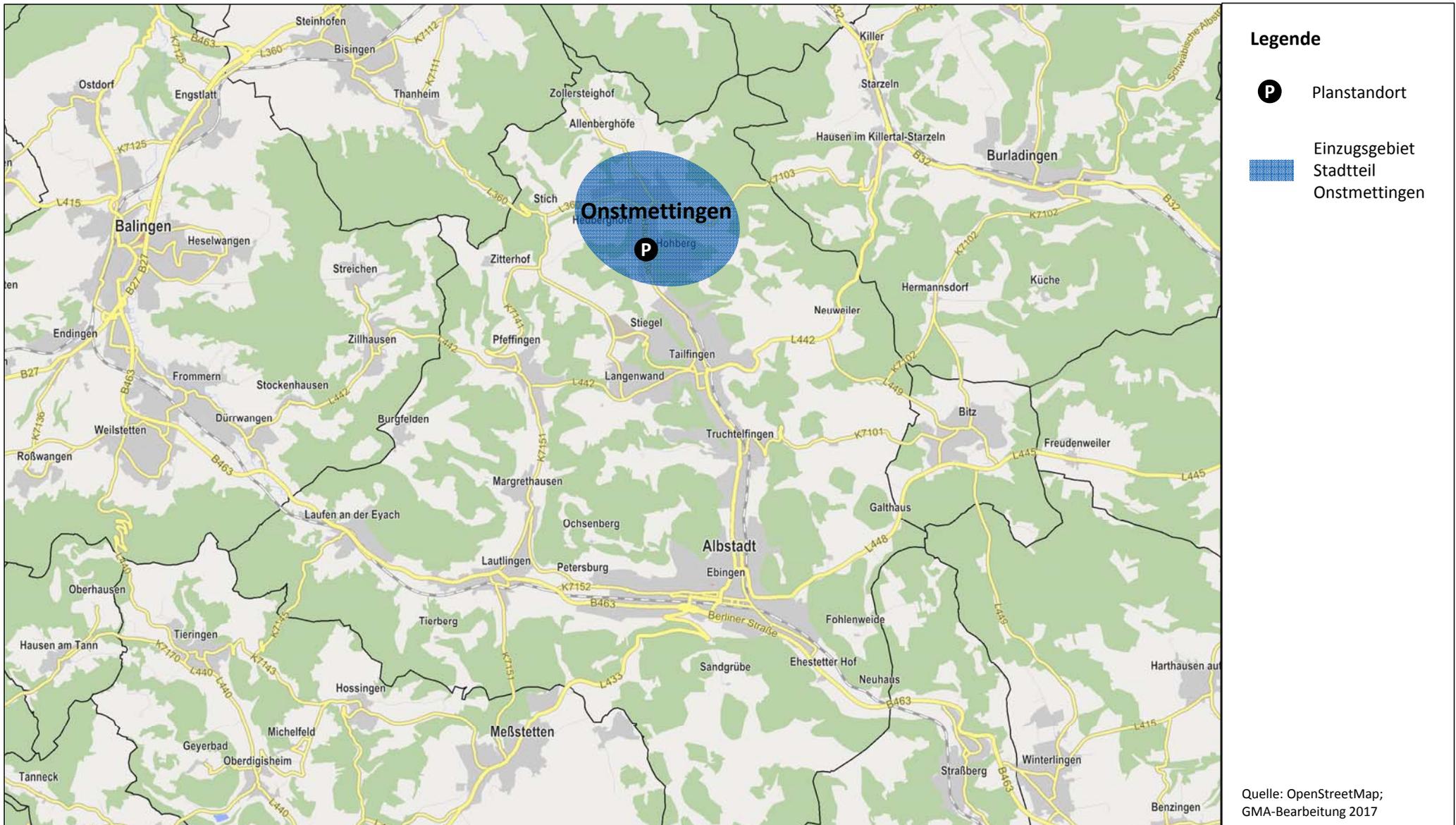
#### **1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial**

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen (vgl. Karte 1):

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Albstadt-Onstmettingen sowie den weiteren Stadtteilen von Albstadt und in den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region bzw. vorliegendes Einzelhandelskonzept Region Neckar-Alb

Das Einzugsgebiet für den einzigen Lebensmittelmarkt (Netto) in Albstadt-Onstmettingen kann nur den Stadtteil Onstmettingen selbst umfassen. Aufgrund der topographischen Lage des Stadtteils Onstmettingen im Tal der Schmiecha ist der Stadtteil nach Westen, Norden und Süden von Hanglagen geprägt, welche eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit anderer Einkaufsstandorte verhindern und somit das Einzugsgebiet beschränken. Weiter südlich erstreckt sich das Tal der Schmiecha entlang des in rd. 3 – 4 km Entfernung gelegenen Stadtteil Tailfingen. Dieser verfügt über diverse Anbieter der Nahversorgung (Netto, Lidl, zukünftig Edeka).

### Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Albstadt-Onstmettingen



Somit ist auch hier, insbesondere da sich im südlichen Bereich des Stadtteils Tailfingen ebenfalls ein modernisierter Netto-Markt befindet, eine Ausdehnung des Einzugsgebietes des Marktes in Onstmettingen nicht realistisch. Der fußläufige Nahbereich des neuen Vorhabenstandortes von Netto in Onstmettingen umfasst weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils. Dem Markt ist definitiv eine reine Versorgungsfunktion für den Stadtteil zuzuschreiben. Über das Einzugsgebiet hinausgehende Kundenzuführungseffekte werden demnach sehr gering ausfallen und im Rahmen von Streukunden bei der Umsatzprognose berücksichtigt (insbesondere Pendlerverflechtungen). Außerdem ist die hohe Arbeitsplatzdichte in Onstmettingen zu berücksichtigen.

Das Einzugsgebiet umfasst somit die **4.944 Einwohner** des Stadtteils Onstmettingen. Die Verflechtungen durch Einpendler / Arbeitskräfte werden im Rahmen der Streuumsätze berücksichtigt.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. 6.035 €.**<sup>20</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Albstadt-Onstmettingen im Lebensmittelbereich betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland:

**ca. 2.210 €.**<sup>21</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>22</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Albstadt-Onstmettingen bei 100,2 und damit auf dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100,0). Für das Einzugsgebiet bzw. den Stadtteil ergibt sich daraus ein Kaufkraftpotenzial im Nahrung- und Genussmittelbereich von **ca. 11,0 Mio. €**.

Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten (Drogeriewaren, Tiernahrung) generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 13 %.

Nonfood-aktionswaren spielen bei Netto (im Gegensatz zu Lidl oder Aldi) praktisch keine Rolle.

<sup>20</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>21</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>22</sup> Quelle: MB Research 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

## IV. Angebots- und Versorgungsstruktur

Die unter wettbewerblichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Kriterien zu erarbeitende Analyse der Angebotsstruktur im Untersuchungsraum stellt die zentrale Grundlage zur abschließenden Bewertung möglicher Rückwirkungen dar. Hierzu wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Albstadt durchgeführt. Als Wettbewerber für Netto gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

### 1. Die Situation in Albstadt-Onstmettingen

In dem Stadtteil Onstmettingen sind im Lebensmittelbereich derzeit neben dem zur Umsiedlung geplanten Netto-Markt an der Hauptstraße folgende weitere kleine Lebensmittelanbieter und Anbieter des Lebensmittelhandwerks ansässig:

- /// Bäckerei Sonnenbeck, Thanheimer Straße
- /// Metzgerei Steinhart, Wilhelmstraße
- /// Obst und Gemüse – S' Lädle Feinkost, Hauptstraße
- /// Metzgerei Ruff, Nägelestraße (auch Catering und Partyservice)

Die vorgenannten Anbieter liegen alle (außer Netto) im gemäß regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb bzw. dem Regionalplan-Neckar-Alb 2013 ausgewiesenen vorkomplexgebiet. Insgesamt summiert sich der aktuelle Gesamtbestand von Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil Onstmettingen auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Netto-Markt). Im Lebensmittelbereich erwirtschaften die Anbieter einen Umsatz von insgesamt ca. 5 Mio. €.<sup>23</sup>

Die Ortsmitte umfasst die kleinteiligen Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie den Obst- und Gemüse-Feinkostanbieter. Größere Lebensmittelbetriebe finden sich hier nicht. Neben den kleinteiligen Lebensmittelbetrieben ist auf wenige weitere sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie diverse Dienstleister, öffentliche und kulturelle Einrichtungen hinzuweisen. In der Gesamtschau dominiert dennoch die Wohnnutzung. Weiter südlich der Ortsmitte befinden sich

<sup>23</sup> Umsatz um Nonfoodanteile bereinigt, inkl. Netto.

vorwiegend entlang der Hauptstraße, weitere diverse Einzelhandelsbetriebe wie z. B. die Zol-  
lern-Apotheke, ein Sportbekleidungs-Outlet und ein Fahrrad-Anbieter.

Der Netto-Markt stellt den einzigen Lebensmittel-Markt im Stadtteil Onstmettingen dar. Un-  
ter Berücksichtigung des Kaufkraftvolumens für Lebensmittel von rd. 11 Mio. € ist auf einen  
Entwicklungsspielraum im Stadtteil hinzuweisen. Die Zentralität des Stadtteils liegt aktuell  
bei ca. 41 % und weist somit auf einen hohen Kaufkraftabfluss hin. Der Ausbau bzw. die Er-  
weiterung des am neuen Standort vorgesehenen Netto-Lebensmittelmarktes fügt sich dem-  
nach problemlos in den Entwicklungsspielraum ein.

## 2. Die Situation im benachbarten Stadtteil Albstadt-Tailfingen

Der benachbarte Stadtteil Tailfingen umfasst knapp rd. 11.500 Einwohner und somit ein hohes  
Bevölkerungs- sowie Kaufkraftpotenzial. Das Stadtteilzentrum verfügt über diverse Einzelhan-  
delsbetriebe unterschiedlicher Branchen, welche durch mehrere Dienstleistungsbetriebe, öffent-  
liche und kulturelle Einrichtungen sowie gastronomische Angebote ergänzt werden. Im Lebens-  
mittelbereich finden sich aktuell in der Ortsmitte eine Metzgerei, eine Bäckerei sowie Salvo's  
Markthalle. Der ehemals bestehende AC-Kaufpark an der Hechinger Straße wurde abgerissen.  
Hier baut Edeka einen neuen modernen Lebensmittelmarkt, welcher im Herbst 2020 eröffnet  
werden soll.

Bezüglich der wichtigsten Wettbewerber in Albstadt-Tailfingen ist demnach auf folgende Anbie-  
ter hinzuweisen:

- /// **Netto-Markendiscount**, Lebensmitteldiscounter, aktuell in Modernisierung, nach Mo-  
dernisierung Verkaufsfläche ca. 1.050 m<sup>2</sup>, Eröffnung Mitte April 2019, integrierte Lage  
im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Tailfingen, großes Stellplatzangebot,  
nach Modernisierung moderner, zeitgemäßer Anbieter.
- /// **Edeka Koch**, Supermarkt, Hechinger Straße, aktuell im Bau, Eröffnung im Herbst 2020,  
Lage in Stadtteilzentrum an Haupterschließungsachse des Stadtteils. Vorgesehen sind  
ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, integrierte Lage am südli-  
chen Rand von Tailfingen, zeitgemäßer Nahversorger mit gutem Stellplatzangebot und  
Lage an der Haupterschließungsachse.

Die Lebensmittelanbieter in Tailfingen umfassen aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup>  
(inkl. Netto-Modernisierung). Mit der Neuansiedlung von Edeka wächst die Verkaufsfläche auf  
ca. 5.000 m<sup>2</sup> an und der Umsatz auf deutlich über 20. Mio. €.

### 3. Situation im restlichen Stadtgebiet von Albstadt

Die Wettbewerbssituation für den Netto-Markt in Onstmettingen ist vorwiegend geprägt durch die nächstgelegenen Anbieter im Stadtteil Albstadt-Tailfingen. Im südlich von Tailfingen gelegenen Stadtteil Truchteltingen ist auf folgende Anbieter zu verweisen:

**Tabelle 3: Versorgungsstrukturen in Truchteltingen**

Wettbewerber	Betriebstyp	Adresse	Lage
Penny	Discounter	Konrad-Adenauer-Straße	Schanierlage zwischen den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen von Truchteltingen sowie dem Gewerbegebiet im Süden, Verbundlage mit Fristo Getränkemarkt.
Aldi	Discounter	Rudolf-Diesel-Straße	Gewerbegebiet Truchteltingen, Verbundlage mit dem Drogeriemarkt
Rewe	Supermarkt	Im Wiesengrund	Integrierte Lage im Verbund mit Thomas Philipps Sonderpostenmarkt

Quelle: GMA-Erhebungen 2019

In Albstadt-Ebingen (Kernstadt von Albstadt) ist auf eine Vielzahl an Supermärkten, Verbrauchermärkten und Discountern hinzuweisen. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Ebingen verfügt über diverse Anbieter aller Bedarfsstufen. Im dazugehörigen Fachmarktstandort (Bereich Theodor-Krotz-Straße sowie Kientenstraße) finden sich eine Agglomeration diverser Anbieter des kurzfristigen, aber auch des mittelfristigen Bedarfs. Hierbei ist auf Lidl, Norma, Kaufland, dem Drogeriemarkt, Fressnapf, Deichmann und AWG hinzuweisen.

In sonstigen integrierten Lagen ist auf den Netto-Markt an der Sigmaringer Straße sowie auf den Netto-Markt an der Schillerstraße hinzuweisen.

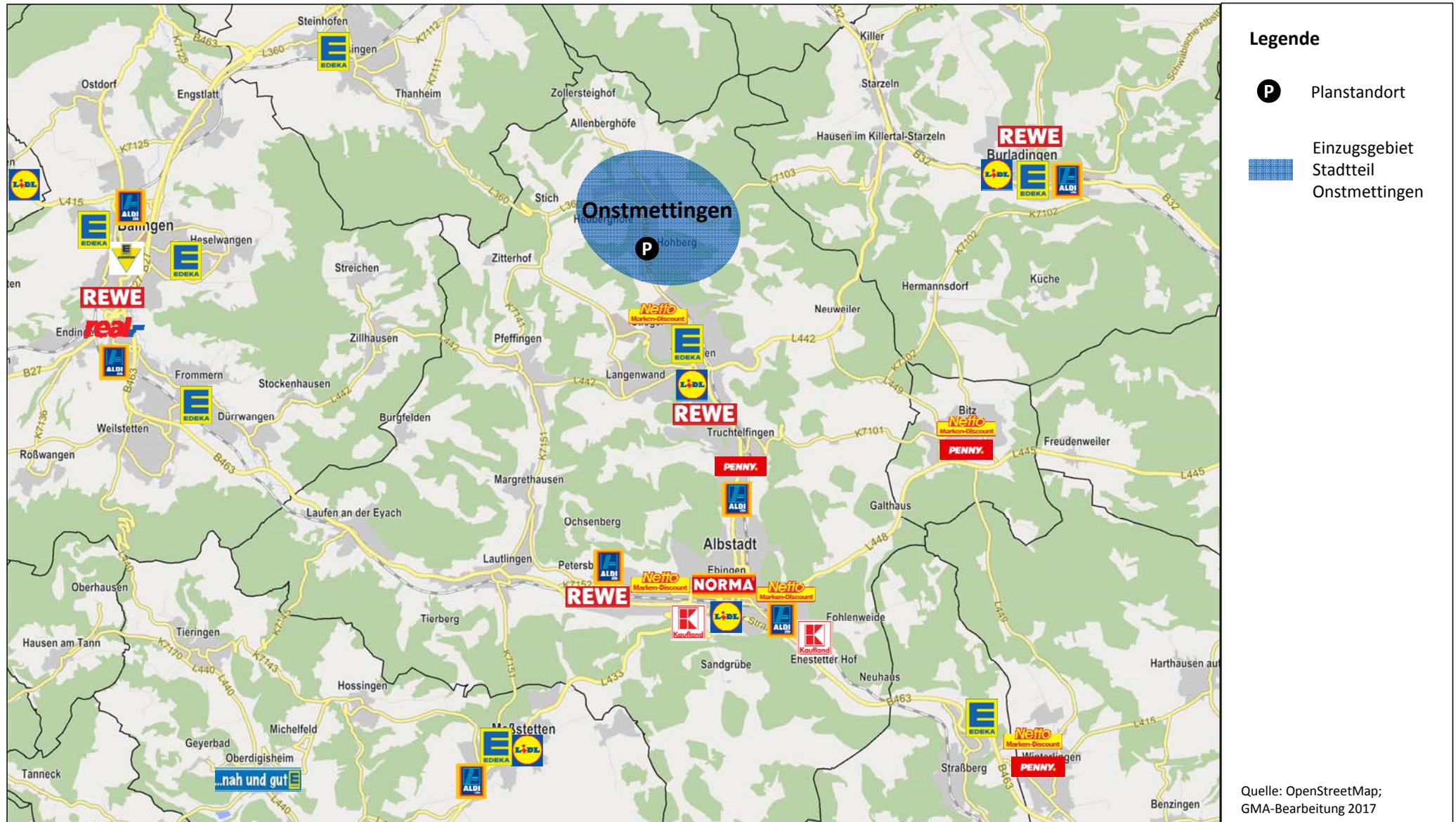
Im östlichen Gewerbegebiet, welches gemäß Regionalplan der Region Neckar-Alb als Ergänzungsstandort ausgewiesen wurde, befinden sich ein weiterer Aldi-Markt sowie der Kauflandstandort im Verbund mit einem Dänischen Bettenlager, Quick Schuh sowie kleineren Betrieben und Dienstleistungsanbietern. Im westlichen Ergänzungsstandort liegt der Rewe-Markt an der Kientenstraße in Verbindung mit dem Medimax Elektrofachmarkt sowie einem Sonderpostenmarkt.

### 4. Bewertung der Angebots- und Versorgungsstrukturen

Folgende wesentliche Erkenntnisse lassen sich aus der Angebotsanalyse festhalten:

- / Als einziger Lebensmittelmarkt in Onstmettingen hat der Anbieter Netto für den Stadtteil eine herausgehobene Bedeutung im Sinne der Nahversorgungsfunktion.
- / Das Kaufkraftvolumen in Onstmettingen von rd. 11 Mio. € lässt in Relation zum Bestand einen deutlichen Entwicklungsspielraum zu. Unter Anbetracht der topographischen Lage des Stadtteils sowie der Wettbewerbssituation im südlich angrenzenden Stadtteil Tailfingen ist dem Markt kein überörtliches Einzugsgebiet zuzuschreiben.

**Karte 5: Wettbewerber (Auswahl) und Versorgungssituation in Albstadt**



- Der Vorhabenstandort für den neu geplanten Netto-Markt liegt nicht im Vorranggebiet gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013. Er befindet sich jedoch unweit der Abgrenzung. Innerhalb der Abgrenzung ist darauf hinzuweisen, dass keine verfügbaren Flächen vorhanden sind. Der Standort umfasst dennoch im fußläufigen Nahbereich einen hohen Anteil der Wohnsiedlungsbereiche von Onstmettingen. Für die restlichen Bereiche des Stadtteils stellt er den nächstgelegenen, am schnellsten erreichbaren Lebensmittelanbieter dar.

## V. Beurteilung des Vorhabens

Nachfolgend werden für den geplanten Neubau des Marktes sowohl der erwartete Umsatz, als auch dessen Herkunft sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen geprüft. Im Mittelpunkt steht dabei die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum.

### 1. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft anhand des Marktanteilkonzepts

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>24</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2 ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den neu gebauten bzw. erweiterten Netto Lebensmittel-discounter mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>25</sup>

<sup>24</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>25</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens. Dabei handelt es sich im Sinne einer worst-case-Betrachtung um die rechnerisch maximale Umsatzerwartung).

**Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Onstmettingen	11,0	30	3,3	0,5	3,8	95
Streuumsätze			0,2	<< 0,1	0,2	5
<b>Insgesamt</b>			<b>3,5</b>	<b>0,5</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatz im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Netto 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den neuen Netto Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK nach gutachterlicher Einschätzung eine **Gesamtumsatzleistung von max. 4,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (vorwiegend Drogeriewaren und Tiernahrung). Damit stammen **ca. 95 % des Umsatzes aus dem Ortsteil Onstmettingen**.

## 2. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells<sup>26</sup> basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

## 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Für die Bewertung möglicher Wirkungen durch den Neubau bzw. die Verlagerung des Lebensmittelmarktes von Netto sind hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen zu treffen:

<sup>26</sup> Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- // Der Lebensmittelmarkt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> einen Umsatz von max. 4,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen max. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittel- und max. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- // Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 800 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von min. 3,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Auch der Altstandort von Netto hat nur eine lokale Versorgungsfunktion.
- // Die Nachnutzung der Alt-Immobilie von Netto ist unbekannt. Eine Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelanbieter ist zwar aufgrund der Lage und der bereits durch Netto abgeschöpften Kaufkraftpotenziale unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb ist das Vorhaben von Netto i. S. eines Worst-Case-Ansatzes als Neuansiedlung zu betrachten.
- // Der Großteil des Umsatzes wird über eine Kaufkraftrückholung aus den umliegenden wesentlichen Wettbewerbsstandorten in Albstadt generiert (v. a. andere Netto- und Lebensmitteldiscounter-Standorte). Dabei werden zum einen die nahegelegenen Wettbewerber in Tailfingen betroffen sein; aufgrund von Pendlerverflechtungen in Richtung Albstadt-Ebingen werden zum anderen Umsatzumverteilungen auch gegenüber Anbietern in Truchelfingen und Ebingen wirksam.

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

**Tabelle 5      Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben mit  
ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK**

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Tailfingen*	1,4	ca. 6
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern im restlichen Stadtgebiet von Albstadt (ohne Tailfingen)	2,1	ca. 3
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich</b>	<b>3,5</b>	
Non-food	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,5	n.n.
▪ <b>Umsatz insgesamt</b>		<b>4,0</b>	

\* inkl. Edeka-Markt Koch

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2019

Auf Basis zuvor getätigter Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind zunächst folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- / Bezüglich der Umsatzumlenkung gegenüber Anbieter in Onstmettingen, ist festzuhalten, dass sich aktuell in dem Stadtteil keine weiteren Lebensmittelmärkte befinden. Die Nachnutzung der Netto-Altimmobilie ist bisher unbekannt. Aufgrund der Lage des Stadtteils, der vorhandenen Angebotsstrukturen im restlichen Albstadt sowie dem neu geplanten Netto-Markt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> ist nicht davon auszugehen, dass die Immobilie durch einen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird.
- / Im Grund- und Nahversorgungszentrum Onstmettingen liegen eine Bäckerei, zwei Metzgereien sowie ein Obst- und Gemüse-Feinkostanbieter. Diese Anbieter bestehen seit Jahren und dienen als ergänzende Lebensmittelanbieter. Da sie spezialisiert sind, weisen sie nur gewisse Sortimentsüberschneidungen mit dem Lebensmittelanbieter Netto auf.
- / Die höchsten relativen Umverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort die nächstgelegenen Anbieter im benachbarten Stadtteil Tailfingen zu erwarten haben. Die größten Umverteilungen werden erfahrungsgemäß zu Lasten von vergleichbaren Anbietern gehen. Im vorliegenden Fall ist der nächstgelegene Anbieter im Stadtteil Tailfingen ebenfalls Netto. Dieser Netto-Markt in der Dorotheenstraße in Tailfingen wird aktuell modernisiert und eröffnet auf einer Verkaufsfläche von knapp über 1.000 m<sup>2</sup> im April 2019 wieder. Dadurch wird der Markt ebenso zeitgemäßer aufgestellt sein als der Netto in Onstmettingen. Generell ist in Tailfingen – insbesondere im Zusammenhang mit dem vorhandenen Lebensmittel-discounter Lidl sowie dem attraktiven Stadtteilzentrum, in dem perspektivisch auch

ein moderner Edeka-Markt eröffnen wird (Vorhaben im Bau, Eröffnung Herbst 2020) – ein attraktiver Anbietermix vorhanden.

- /// Vor diesem Hintergrund sowie den weiteren Anbietern im Stadtteil Truchelfingen (Penny, Aldi, dm, Getränkemarkt) und den diversen Anbietern in der Kernstadt von Albstadt (2 x Kaufland, Lidl, 2 x Aldi, Norma, 2 x Netto) ist zu erwarten, dass der Großteil der vorhandenen Kaufkraft aus dem Stadtteil Onstmettingen aktuell an die Standorte in Tailfingen, Truchelfingen und Ebingen abfließt. Der Neubau des Lebensmittelanbieters Netto in Onstmettingen wird perspektivisch zu einer Kaufkraftrückholung in den Stadtteil führen.
- /// Eine Kaufkraftrückholung von rd. 1,4 Mio. € aus dem benachbarten Stadtteil Tailfingen führt dort zu einer Umverteilungsquote von max. 6 % (inkl. Berücksichtigung des neu entstehenden Edeka-Marktes). Gegenüber den weiteren Standorten in Albstadt werden Umverteilungsquoten von ca. 3 % wirksam. Diese Umverteilungsquoten sind als gering einzustufen und lassen somit auf keine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums von Tailfingen, dem zentralörtlichen Versorgungskern Albstadt-Ebingen sowie der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen schließen. Die Anbieter sind zu großen Teilen zeitgemäß aufgestellt, werden aktuell modernisiert oder sogar neu errichtet (Edeka in Tailfingen), sodass diese im Zusammenhang mit einer Kaufkraftrückholung in den Stadtteil Onstmettingen selbst nicht gefährdet sind.
- /// Mit Blick auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen, die Prüfkriterien gemäß der Ergänzung des entsprechenden Plansatzes im Regionalplan, gilt ein besonderes Augenmerk dieser Untersuchung möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Albstadt. Hierbei ist auf die bereits beschriebenen Situationen hinzuweisen.
  - Das Grund- und Nahversorgungszentrum des Stadtteils Onstmettingen verfügt über die kleinteiligen Lebensmittelanbieter. Eine Gefährdung dieser Betriebe kann durch das Vorhaben von Netto ausgeschlossen werden.
  - Im Nebenzentrum des benachbarten Stadtteils Tailfingen befinden sich Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie perspektivisch der moderne Edeka-Markt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Einbezug des Vorhabens Edeka ergibt sich für das Nebenzentrum in Tailfingen eine Umverteilungsquote von insgesamt ca. 4 % im Lebensmittelbereich durch den Neubau von Netto in Onstmettingen. Somit ist von keiner Schwächung des Nebenzentrums auszugehen.
  - Gegenüber dem zentralörtlichen Versorgungskern Albstadt-Ebingen selbst bewegen sich die Umverteilungsquoten auf unter 3 % und somit auf einem sehr geringen Niveau.

- Insgesamt können Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Albstadt ausgeschlossen werden.

**/** Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von maximal 0,5Mio. € vor allem gegenüber anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber sonstige Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Im Hinblick auf mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen ist das Vorhaben an der Hauptstraße positiv zu bewerten. Die oben dargestellten Wirkungen sind eine Worst-Case-Betrachtung, da die Bewertung als Neuansiedlung von Netto betrachtet wurde. Tatsächlich wird es sich um eine Verlagerung handeln. Die effektiv auftretenden Wirkungen werden daher praktisch zu vernachlässigen sein.**

## VI. Zusammenfassung und Fazit

Zusammenfassend werden nachfolgend alle wesentlichen Prüfkriterien des vorliegenden Gutachtens gemäß der 2. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb über die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelmärkten (PS 2.4.3.2 Z (5)) dargestellt:

### /// **Gesamtstädtische Betrachtung (Ausweisung von Versorgungsstandorten und -gebieten)**

Die Stadt Albstadt verfügt über drei ausgewiesene Zentren. Diese umfassen zum einen den zentralörtlichen Versorgungskern in der Kernstadt Ebingen, welcher die wesentlichen Haupteinkaufslagen der Stadt Albstadt umfasst. Im Stadtteil Tailfingen ist ein Nebenzentrum im Bereich zwischen Hechinger Straße und am Markt ausgewiesen. Perspektivisch wird sich hier der neue Edeka-Markt (Eröffnung 2020) befinden. Das Grund- und Nahversorgungszentrum im Stadtteil Onstmettingen umfasst die historische Ortsmitte des Stadtteils und somit eine baulich verdichtete Struktur mit einem geringen Anteil an Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen. Der Standort für den geplanten Neubau des Netto-Marktes in Onstmettingen liegt nicht unmittelbar im Grund- und Nahversorgungszentrum des Stadtteils. Hierfür stehen in diesem Bereich auch keine Flächen zur Verfügung. Der Standort liegt dennoch nicht weit entfernt und erfüllt die Anforderungen an eine Nahversorgungslage für den gesamten Stadtteil. Durch den Umzug des Netto-Marktes an einen zentraler gelegenen Standort im Stadtteil Onstmettingen ist mit Blick auf die Stadtteilebene festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um die Stärkung eines langjährig etablierten Nahversorgers handelt. Der Markt stellt den einzigen Lebensmittelanbieter im gesamten Stadtteil dar.

### /// **Ausweisung vorhandener Potenziale**

Unter Anbetracht der Gesamtstadt Albstadt ist festzuhalten, dass diese über eine gute Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich verfügt. Auf Stadtteilebene lässt sich für den Stadtteil Onstmettingen festhalten, dass dieser mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 11 Mio. € und einen Bestandsumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 4 – 5 Mio. € über eine Zentralität im Lebensmittelbereich von rd. 41 % verfügt. Hieraus ist abzuleiten, dass ein Großteil der Kaufkraft aktuell an anderen Standorte abfließt. Im Sinne einer Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sind hier Entwicklungsmöglichkeiten für den Netto-Markt in Onstmettingen festzuhalten.

### /// **Berücksichtigung von Verkehrswegen**

Der Planstandort ist sehr gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Er ist von der Haupterschließungsachse aus über die Seitenstraße „Bodelschwinghstraße“ erreichbar. Aufgrund der Lage abseits überörtlicher Verkehrswege hat er keine über den Stadtteil hinausgehende Bedeutung.

### **/// ÖPNV und fußläufige Erreichbarkeit**

Durch die integrierte Lage mit unmittelbarem Anschluss an Wohnbebauung ist der Standort problemlos zu erreichen. Die Verkehrsinfrastruktur im Umfeld entspricht der eines Wohngebietes. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch die Bushaltestelle unmittelbar nördlich des Standortes gegeben.

Darüber hinaus wurde das geplante Vorhaben nach folgenden Kriterien geprüft (vgl. Kapitel I, 1.1):

### **/// Zentralörtliche Versorgungskerne dürfen nicht beeinträchtigt werden.**

Weder das Grund- und Nahversorgungszentrum von Onstmettingen, das Nebenzentrum in Tailfingen noch andere Teilbereiche von Albstadt werden durch das Vorhaben betroffen sein. Vielmehr trägt das Vorhaben zu einer Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil bei.

### **/// Die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarorte dürfen nicht beeinträchtigt werden.**

Das Vorhaben hat keinerlei überörtliche Bedeutung. Die Versorgungsfunktion bezieht sich ausschließlich auf den Stadtteil Onstmettingen.

### **/// Mindestens 80 % des Umsatzes müssen aus dem ausgewiesenen Versorgungsgebiet stammen.**

Da ca. 95 % des Umsatzes aus dem Stadtteil Onstmettingen selbst stammen und der Markt kein überörtliches Einzugsgebiet erreicht, wird diese Vorgabe eindeutig erfüllt.

Die Untersuchung zu möglichen wettbewerblichen, städtebaulich und versorgungsstrukturellen Wirkungen zeigt, dass es selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung zu keiner Gefährdung weiterer Standortlagen in Albstadt kommen wird. Vielmehr verbessert sich die Nahversorgung durch den Neubau eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Onstmettingen. Im Zuge des Neubaus des Netto-Marktes werden die bisher an andere Standorte abfließenden Umsätze im Lebensmittelbereich wieder im Stadtteil selbst gebunden. Auch wenn die höchsten relativen Umverteilungseffekte zu Lasten der Anbieter des benachbarten Stadtteil Tailfingen gehen, sind die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Stadtteil sowie in den restlichen Bereichen der Stadt Albstadt nicht eingeschränkt. Während im gesamtstädtischen Kontext keine städtebaulichen Auswirkungen auftreten, kommt es auf Mikrostandortebene zu einer Verbesserung der Situation. Der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil Onstmettingen rückt an einen zentraler gelegenen Standort. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben eine innerstädtische Brache mit Handel und Wohnen belegt.

Bezüglich der landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist hier nochmals auf die Prüfkriterien hinzuweisen. Wie bereits beschrieben liegt der Vorhabenstandort im Mittelzentrum Albstadt. Das Konzentrationsgebot ist dementsprechend eingehalten. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. des Grundzentrums von Onstmettingen, dennoch in einer integrierten Lage. Kapitel II, 2 charakterisiert den Standort als integrierte Lage

mit Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie einer lokalen Versorgungsfunktion ausschließlich für den Stadtteil Onstmettingen. Demnach erfüllt der Standort auch das Integrationsgebot. Mit 95 % des Umsatzes aus dem Stadtteil Onstmettingen, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot. Die Umsatzumverteilungen haben ergeben, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Wirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwartet werden.

Das Vorhaben entspricht somit allen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sowie des Regionalplans Neckar-Alb 2013, 2. Änderung.

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage von Albstadt und zentralörtliche Struktur der Region	14
Karte 2: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	16
Karte 3: Fußläufiger Nahbereich des neuen Netto-Standortes in Onstmettingen	19
Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Albstadt-Onstmettingen	21
Karte 5: Wettbewerber und Versorgungssituation in Albstadt	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Einwohner in Albstadt nach Stadtteilen	11
Tabelle 3: Versorgungsstrukturen in Truchteltingen	25
Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzeptes (Netto mit rd. 1.200 m <sup>2</sup> VK)	29
Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben mit ca. 1.200 m <sup>2</sup> VK	31
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Alte Netto-Immobilie	17
Foto 2: Vorhabenstandort (Blick von Norden auf Grundstück und perspektivische Zufahrt)	17
Foto 3: Parkanlage, Bushaltestelle sowie Wohnbereiche nördlich des Vorhabenstandortes	17
Foto 4: Benachbarte Zollern- Apotheke	17