



Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Bisinger Straße in Grosselfingen

Verträglichkeitsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmitteldiscounter, Grosselfingen



ZENTRALE ERGEBNISSE

Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung: Annika Dressler

Aalen | Grosselfingen, im März 2023



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Löffelstr. 22-24 | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcSD | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Zentrale Ergebnisse Verträglichkeitsanalyse

Die Gemeinde Grosselfingen hat die imakomm AKADEMIE im März 2023 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Grosselfingen beauftragt. Nachfolgend werde die **Zentralen Ergebnisse** im Vorfeld der ausführlichen Dokumentation der Verträglichkeitsanalyse dargestellt.

Das Vorhaben

Zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

In Grosselfingen ist die Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop** am Standort Bisinger Straße geplant.

Gemäß Vorgaben der Raumordnung wird eine umfassende raumordnerische Beurteilung für großflächige Vorhaben (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) erst notwendig, wenn für das Vorhaben von überörtlichen Auswirkungen auszugehen ist. Hiervon ist bei einer Grundfläche von mindestens 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² auszugehen.

Da das Vorhaben weniger als 800 m² umfasst, ist zunächst nur eine Vorprüfung erforderlich, ob überörtliche schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die erfolgt im Rahmen der Bewertung in Anlehnung an das Beeinträchtigungsverbot.

Umsatzerwartung:

Gesamtvorhaben:	bis zu <800m ² Verkaufsfläche
Ø-Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter (Umsatz pro m ² im Jahr)	ca. 4.700 € / m ²
Lebensmitteldiscounter	ca. 3,7 Mio. €
Backshop	0,3 Mio. €

Umsatzherkunft:

Grosselfingen	ca. 90%
Streuumsätze	ca. 10%

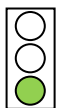
Aufgrund des vorhandenen Lebensmittelangebots in Bisingen mit einem Abfangen der Umsätze an der Bundesstraße ist ein zusätzlicher Umsatz durch Kunden aus dem Umland nicht zu erwarten.

In Konsequenz bedeutet dies, dass die angesetzten Umsätze für Grosseßfingen als sehr hoch angesehen werden müssen. Dies spiegelt sich auch in den sehr hoch angesetzten Marktanteilen wieder. In Summe bedeutet dies letztendlich für den Markt tendenziell unterdurchschnittliche Umsätze erwartet werden müssen. Diese werden entsprechend bei Marktanteilen von ca. 50% (Lebensmitteldiscounter und Backshop) bei ca. 3,2 Mio. € liegen, was dann eine Flächenproduktivität von ca. 3.700-3.800 € / m² bedeutet.

Im Sinne einer kritischen Betrachtung des Vorhabens im Rahmen der Auswirkungen in Anlehnung an das Beeinträchtigungsverbots erfolgt dennoch eine Prüfung gemäß der für den Standort sehr hohen durchschnittlichen Flächenproduktivitäten und damit einem Gesamtumsatz von ca. 4,0 Mio. €.

Das **Beeinträchtigungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist.

Bewertung Vorhaben:



Schädliche Auswirkungen sind sowohl in der Standortgemeinde Grosselfingen als auch im Umland durch das Gesamtvorhaben (Lebensmitteldiscounter + Backshop) nicht zu erwarten. Zudem dient das Vorhaben klar der Grundversorgung von Grosselfingen.

Das Vorhaben stellt damit kein Vorhaben mit überörtlichen Auswirkungen dar und ist als kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen. Das Vorhaben ist vor diesem Hintergrund als Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Grosselfingen zu befürworten.

Details zur Bewertung des Vorhabens:

Nachfolgende Darstellung zeigt die Auswirkungen auf einzelne Standorte auf, die verstärkt durch das Ansiedlungsvorhaben betroffen sein werden.

Details zu Auswirkungen in Grosselfingen:

Das Angebot in **Grosselfingen** selbst beschränkt sich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerk oder Getränkemärkte. Es sind bisher in Grosselfingen keine größeren Nahversorgungsbetriebe vorhanden und große Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Zudem wird das Planvorhaben der **Grundversorgung von Grosselfingen** dienen, da bisher kein umfangreiches Lebensmittelangebot am Standort vorhanden ist. Auch nach Umsetzung wird die Einzelhandelszentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weniger als 100% betragen (= nach wie vor Kaufkraftabfluss). Überörtliche Auswirkungen durch Bindung von nicht ortsansässiger Kaufkraft kann zudem ausgeschlossen werden.

Details zu Auswirkungen im Umland:

In **Bisingen** werden sich die Umverteilungen vor allem gegen den Standort **Heidelberger Straße** (Lebensmitteldiscount, Getränkemarkt) richten. Der am Standort Heidelberger Straße angesiedelte systemgleiche Anbieter ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand und direkt

an der B27 als sehr leistungsfähig einzustufen. Bisher ist der Anbieter in Bisingen, der nächstgelegene Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu Grosselfingen. Entsprechend wird Kaufkraft aus Grosselfingen stark gebunden. Hier lassen sich zwar Umsatzumverteilungen von über 10% ableiten, allerdings handelt es sich um den am Ortsrand angesiedelten Anbieter um einen sehr leistungsfähigen Anbieter, der auch nach Abzug der Umsatzumverteilungen noch eine deutlich höhere Flächenproduktivität aufweisen, wird als dies die durchschnittlich angesetzten Flächenproduktivitäten für den neuen Markt in Grosselfingen der Fall ist. Entsprechend ist klar **nicht von einer Bestandsgefährdung** auszugehen. **Schädliche Auswirkungen sind damit auszuschließen.** Zusätzlich zumal weitere Auswirkungen gegenüber anderen Anbietern am Standort Bisingen in einem deutlich niedrigeren Umfang zu erwarten sind. Insbesondere für den bestehenden **Supermarkt in der Ortsmitte** sind Umsatzumverteilungen **deutlich unter 10%** abzuleiten. Nahversorgungsstrukturen werden damit nicht gefährdet.

In **Hechingen** ist aufgrund einer quantitativ und auch qualitativ guten Versorgungsstruktur in von hohen Bestandsumsätzen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von leistungsstarken Anbietern auszugehen. Folglich lassen sich nur **sehr geringe Umsatzumverteilungen für einzelne Standortlagen von deutlich unter 10% ableiten.** Diese resultieren vor allem durch Rückholung von Kaufkraft aus Grosselfingen, die heute mangels Angebot in Grosselfingen selbst nach Hechingen abfließt. Dies betrifft vor allem Kaufkraft im Rahmen von Pendelbeziehungen sowie Kaufkraft, die aufgrund von Einkäufen in Angebotsformen, die nicht im benachbarten Bisingen vorhanden sind (siehe auch Betriebsform SB-Warenhaus) zurückgeholt werden können.