



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in

BALINGEN

Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige

Auftraggeber: Stadt Balingen

Projektleitung: Dr. Stefan Holl
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, im Januar 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Telefon: 07141/93 60 - 0 Telefax: 07141/93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Die Stadt Balingen erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes am Nahversorgungsstandort Heselwangen / Neige in der Lisztstraße. Der Markt übernimmt bereits heute als einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Kernstadtbereich eine wichtige Rolle bei der Sicherung der Grundversorgung. Der Edeka-Markt soll von derzeit 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche durch interne Umstrukturierungen erweitert werden. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Frage, wie sich die vorgesehene Erweiterung des Marktes auf städtebauliche und raumordnerische Beläge auswirken würde.

Bestandteil der Untersuchung war eine Standortbesichtigung im Januar 2015. Dabei wurde eine Bewertung des Standorts, des Standortumfeld sowie eine Aufnahme der relevanten Wettbewerbssituation und eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

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

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

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Januar 2015
WMA wym

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	5
3.1 Definitionen	5
3.2 Sortimentsstruktur	6
II. Standortbeschreibung und -bewertung	8
1. Makrostandort Balingen	8
2. Mikrostandort „Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige“	13
III. Einzugsgebiet und Kaufkraft	16
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes	16
2. Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
3. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens	19
IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation	20
1. Wettbewerbssituation in Balingen	20
V. Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens	22
1. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	22
2. Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen	24
2.1 Methodik	24
2.2 Umsatzumlenkungen	24
2.3 Wettbewerbliche Wirkungen	26
3. Raumordnerische Bewertung	27
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Balingen erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes am Nahversorgungsstandort Heselwangen / Neige in der Lisztstraße. Der Markt übernimmt bereits heute als einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Kernstadtbereich eine wichtige Rolle bei der Sicherung der Grundversorgung. Der Edeka-Markt soll von derzeit 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche durch interne Umstrukturierungen erweitert werden. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Frage, wie sich die vorgesehene Erweiterung des Marktes auf städtebauliche und raumordnerische Beläge auswirken würde.

Das Vorhaben mit 1.200 m² Verkaufsfläche ist hierbei als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Entsprechend sind die Prüfmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der Analyse anzulegen. Das Vorhaben soll im Rahmen einer Sondergebietsausweisung realisiert werden.

Als Bewertungskriterien werden die Vorgaben des Einzelhandelserlasses (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) bzw. die regionalplanerischen Vorgaben zugrunde gelegt. Hierzu ist zunächst eine Bewertung des Standortes, des voraussichtlichen Einzugsgebietes und der Einkaufsverflechtungen der Wohnbevölkerung von Balingen erforderlich. Im Vordergrund der Untersuchung steht die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Balingen und ggf. im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dabei ist zu betonen, dass es sich bei dem zu untersuchenden Standort um eine ausschließlich stadtteilbezogene integrierte Lage handelt, die keine Regionalbedeutsamkeit aufweist.

Die Untersuchung gliedert sich im Einzelnen in folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Darstellung aktueller Entwicklungen für den Betriebstyp Supermarkt
- Bewertung des Makrostandortes Balingen sowie des Mikrostandortes „Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige“

- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes für den Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale für den Lebensmittel Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

2. Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie die das Verwaltungshandeln präzisierende Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten („Einzelhandelserlass“) vom 21. Februar 2001 heranzuziehen.

Der für die Erweiterung des Edeka-Marktes heranzuziehende zentrale § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2013¹ für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus, wobei diese Regelung unabhängig von der Größe der Gemeinde anzuwenden ist:

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,

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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.“

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben fest:

- 3.3.7 (Z)** „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i. d. R. 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“ (Plansatz 3.3.7 des LEP).“

Weiterhin sind die folgenden Prüfkriterien gemäß **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** zu beachten:

1. Integrationsgebot (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein).

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

2. Kongruenzgebot (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.12 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

„eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

3. Beeinträchtungsverbot (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen:

„Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

3.1 Definitionen

Zur Einordnung des Betriebstyps Supermarkt und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:²

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment² anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment³ sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁴ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II³ 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 I² und Nonfood II-Artikel³ 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

² Quelle: EHI, Handel aktuell 2014.

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

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

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. Tabelle 1). Ein Supermarkt bietet im Schnitt ca. 11.600 Artikel an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich 2.100 Artikel vor. Nur mit einem Discountmarkt ist somit keine vollständige Grundversorgung möglich.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² ist der Edeka Markt als klassischer Supermarkt zu bezeichnen.

3.2 Sortimentsstruktur

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmittel-discounter (Ø 745 m² VK)		Supermarkt (Ø 960 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.415 m² VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100
Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2014.						

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Balingen

Die ca. 33.270 Einwohner⁵ zählende **Stadt Balingen** (Zollernalbkreis) ist im Regionalplan der Region Neckar-Alb von 1993 sowie im aktualisierten Regionalplanentwurf von 2013 mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Daher übernimmt Balingen eine wichtige Funktion als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungsstandort für den gesamten Mittelbereich Balingen. Zum Verflechtungsbereich Balingens gehören außerdem die Städte und Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Geislingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Rosenfeld, Schömberg, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg.

Das **Wettbewerbsumfeld** bildet sich aus den umliegenden Mittelzentren Hechingen (ca. 14 km nordöstlich), Albstadt (ca. 18 km südöstlich) und Rottweil (ca. 25 km südwestlich) sowie den Grundzentren Haigerloch (ca. 17 km nordwestlich), Schömberg (ca. 12 km südwestlich) und Meßstetten (ca. 17 km südöstlich).

Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. Seit 2008 hat die Einwohnerzahl um 862 Personen bzw. ca. - 2,5 % abgenommen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Balingen immer noch leicht über dem Niveau der Entwicklung im Zollernalbkreis (- 2,9 % im gleichen Zeitraum).

In **siedlungsstruktureller Hinsicht** ist Balingen geprägt durch seine Lage im Tal der Eyach am Rande der Schwäbischen Alb. Balingen gliedert sich in die Kernstadt sowie die Stadtteile Ostdorf, Engstlatt, Heselwangen, Streichen, Erzingen, Endingen, Frommern, Stockenhausen, Zillhausen, Rosswangen, Weilstetten und Dürrwangen. Die Balingener Stadtteile befinden sich in einem Abstand von ca. 3 – 9 km von der Kernstadt entfernt. Die Innenstadt liegt westlich der B 27 und östlich der Bahntrasse, welche in Nordsüdrichtung verläuft. Südlich der Innenstadt befindet sich das Gewerbegebiet „Gehrn“, welches zwischen der Gabelung von B 27 und B 463 verkehrsgünstig gelegen ist. Im Norden liegt das Gewerbegebiet „Hauptwasen“ sowie in Richtung Ostdorf das Gewerbegebiet „Bangra-ben“.

⁵ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2013); Daten können von der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung abweichen. Nach Angaben der Stadtverwaltung waren zum 30.06.2014 33.832 Einwohner in Balingen wohnhaft.

Tabelle 2: Einwohner in den Balingen Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2014	
	absolut	relativ in %
Balingen (Kernstadt)	14.363	42
Heselwangen	935	3
Endingen	2.315	7
Engstlatt	1.904	6
Erzingen	784	2
Ostdorf	1.503	4
Streichen	558	2
Zillhausen	857	3
Weilstetten	3.705	11
Roßwangen	725	2
Frommern	4.489	13
Stockenhausen	271	1
Dürrwangen	1.423	4
Gesamt	33.832	100
Quelle: Stadt Balingen, Stand: 30.06.2014; GMA-Berechnungen		

Die **verkehrliche Anbindung** Balingens ist im Individualverkehr mit der östlich gelegenen BAB 81 (Stuttgart – Bodensee) als günstig zu bewerten. Über die Anschlussstellen Empfingen, Sulz und Rottweil ist Balingen innerhalb von 30 Min. von der Autobahn aus zu erreichen. Zudem treffen die Bundesstraßen B 27 (von Südwesten nach Nordosten verlaufend) und B 463 (von Südosten nach Nordwesten verlaufend) im Stadtgebiet aufeinander und ermöglichen eine schnelle Anbindung auch aus den umgebenden Städten und Gemeinden. Über den am Nordrand der Innenstadt liegenden Bahnhof ist Balingen an das Regionalbahnnetz angebunden. Die Busse der Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau bedienen das Stadtgebiet Balingens sowie das Umland, sodass insgesamt auch von einer günstigen öffentlichen Verkehrsanbindung ausgegangen werden kann.

Bei der **Wirtschaftsstruktur** von Balingen stellt der Dienstleistungssektor einen bedeutenden Schwerpunkt dar. So lag der Anteil der Beschäftigten im Bereich der Dienstleistungen im Jahr 2013 bei ca. 38 %. Im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr arbeiteten ca. 30 % der Beschäftigten und im Bereich des produzierenden Gewerbes ca. 32 %. In Balingen standen im Jahr 2013 den ca. 9.865 Einpendlern ca. 5.967 Auspendler gegenüber.⁶ Der Pendlersaldo fällt somit deutlich positiv aus, was der zentralörtlichen Funktion und der verkehrlichen Anbindung Balingens zuzuschreiben ist und Balingen als Arbeitsstandort hervorhebt.

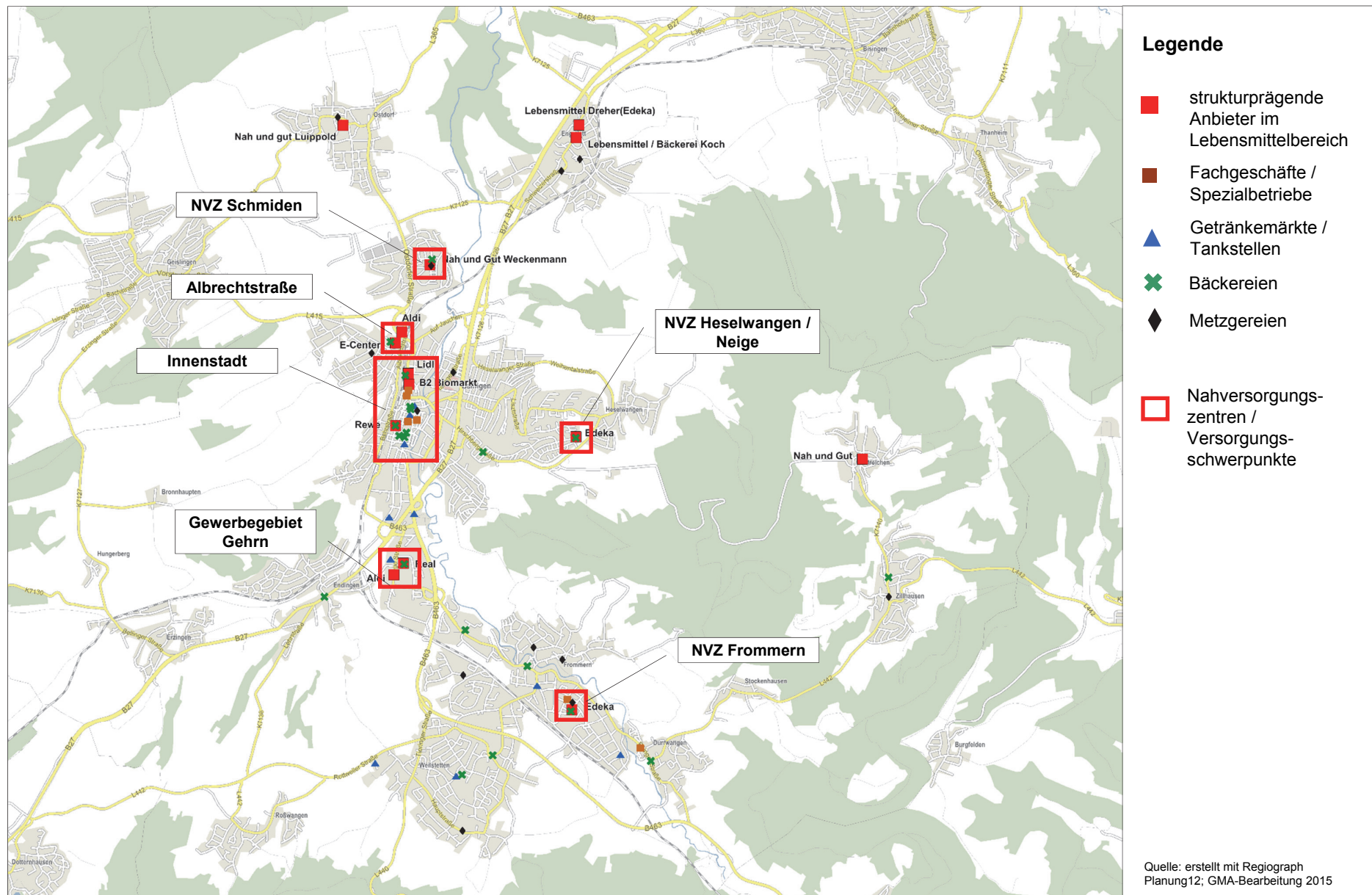
Im **kulturellen / touristischen Bereich** verfügt Balingen insbesondere über eine gestalterisch sehr ansprechende Innenstadt mit klassizistischem Stadtgrundriss. Die Sehenswürdigkeiten können mit einer Führung oder individuell mit einem beschilderten Stadtrundgang erkundet werden. Zahlreiche touristische Auto-, Rad und Wanderrouen führen durch Balingen.

Als **wesentliche Nahversorgungsschwerpunkte** innerhalb der Stadt Balingen sind folgende Standortlagen zu charakterisieren:

- **Innenstadt Balingen:** In der Balingen Innenstadt ist insbesondere auf die drei größeren Lebensmittelmärkte REWE im City-Center Balingen sowie einen kleinflächigen Lidl-Lebensmitteldiscounter und einen B2-Biomarkt hinzuweisen. Das Angebot wird ergänzt durch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, welche stark im Straßenbild der Innenstadt vertreten sind. Hierbei ist insbesondere auf mehrere größere Bäckereien mit Cafébetrieb sowie mehrere Metzgereien und sonstige Spezialbetriebe hinzuweisen.
- Im nördlichen Kernstadtbereich befindet sich im Bereich der **Albrechtstraße** ein weiterer Versorgungsschwerpunkt im Kreuzungsbereich der L 365 mit der L 415 in überwiegend verkehrsorientierter Standortlage. Dort sind ein E-Center sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter vorzufinden. Dieser Standort sichert überwiegend eine Versorgung für die nördlichen Stadtteile von Balingen sowie den nördlichen Bereich der Kernstadt.

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013.

- **Nahversorgungsschwerpunkt Schmiden:** Im nördlich an die Kernstadt angrenzenden Stadtteil Schmiden ist im Bereich der Straße „Auf Schmiden“ in zentraler Lage ein kleiner Nahversorgungsschwerpunkt, bestehend aus einem nah & gut-Lebensmittelmarkt sowie einer Bäckerei und einer Metzgerei, vorzufinden. An diesem zentral gelegenen Standort wird eine stadtteilbezogene Versorgungsaufgabe übernommen.
- **Ostdorf / Engstlatt:** In Ostdorf (nah & gut Luippold) sowie in Engstlatt (Lebensmittel Dreher, Lebensmittel Koch) wird eine Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene durch kleinere Lebensmittelmärkte wahrgenommen. Das Angebot wird ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- **Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige:** Für den östlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Heselwangen, welcher in leicht topografisch erhöhter Lage situiert ist, hat sich im Bereich der Hirschbergstraße das „Einkaufszentrum Neige“, bestehend aus einem Edeka-Markt, einer Bäckerei, einer Apotheke sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (z. B. Kreditinstitut), ein Versorgungsschwerpunkt gebildet, welcher eine wichtige Versorgungsaufgabe für die östlichen Teile von Balingen übernimmt.
- Als wesentlicher dezentraler Einzelhandelsstandort in der Stadt Balingen ist auf das **Gewerbegebiet Gehrn** hinzuweisen. Dort sind im Lebensmittelbereich insbesondere die beiden Anbieter real und Aldi zu nennen. Beide Anbieter sind hinsichtlich der Verkaufsfläche nicht mehr als marktgängig zu bezeichnen. Der Standort erfüllt aufgrund der weiteren sonstigen im Standortumfeld ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt von Balingen sowie auch darüber hinaus für den gesamten Mittelbereich (insb. im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich).
- **Frommern:** Im Stadtteil Frommern ist im Bereich der Jahnstraße im Zentrum „Buhren“ ein Versorgungsschwerpunkt, bestehend aus einem modernen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter sowie daran angrenzend mit mehreren Betriebe des Lebensmittelhandwerks, vorzufinden. Dieser Standort ist dabei als intaktes Zentrum zu bewerten, welches auch für den benachbarten Stadtteil Weilstetten und die sonstigen Stadtteile im südlichen Gebiet der Stadt Balingen eine wichtige Versorgungsaufgabe übernimmt.

Karte 1: Wesentliche Nahversorgungsschwerpunkte in Balingen


- **Streichen / Zillhausen, Stockenhausen:** Für die östlichsten Stadtteile von Balingen ist ein gewisses Angebot im Lebensmittelbereich durch den nah & gut-Markt in Streichen sowie das Angebot im Lebensmittelhandwerk in Zillhausen vorhanden. Insofern sind auch in diesen kleineren Stadtteilen eigenständige Versorgungsstrukturen vorzufinden.

2. Mikrostandort „Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige“

Der **Standort** des zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes befindet sich im östlichen Kernstadtbereich von Balingen im dort seit Jahren bestehenden Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige. Der Edeka-Markt soll am bestehenden Standort von 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das bestehende Nahversorgungszentrum mit dem Edeka-Markt als Magnetbetrieb, einer Bäckerei, einer Apotheke sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (z. B. Kreditinstitut) übernimmt am Standort eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Bereiche östlich der B 27. In diesem Bereich stellt der Edeka-Markt den einzigen größeren Lebensmittelmarkt dar.

Illustration der Planung am Standort – 1



Illustration der Planung am Standort – 2



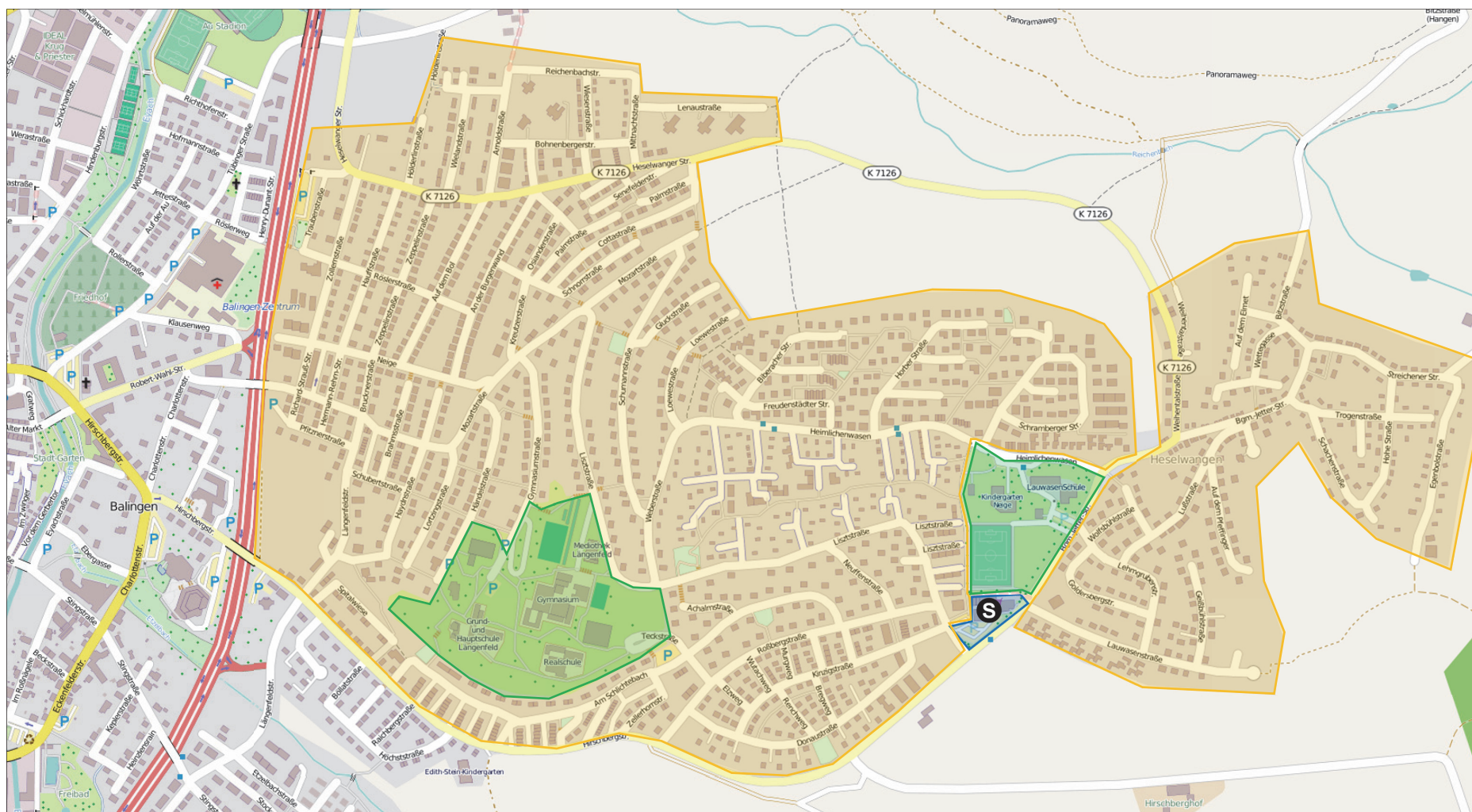
Quelle: Unterlagen des Investors

Das **Standortumfeld** ist beinahe ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. In Richtung Westen, Süden bzw. Südwesten und Osten reichen die Wohngebiete direkt an den Standort heran. In Richtung Norden ist zunächst auf einen Sportplatz und den Festplatz des Stadtteils Heselwangen hinzuweisen; weiter in Richtung Norden schließen sich mit einem Kindergarten und der Lauwasenschule Bildungseinrichtungen an. Zusammen mit den ergänzenden Nutzungen im Standortumfeld übernimmt der bestehende Versorgungsstandort Neige / Heselwangen eine wichtige Funktion für den östlichen Balingen Kernstadtbereich sowie den Stadtteil Heselwangen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Mikrostandortes wird im Wesentlichen über die Hirschbergstraße aus Richtung der Balingen Kernstadt sowie durch die Heselwanger Straße (K 7126) aus Richtung Balingen-Engstlatt erschlossen. Die Zufahrt zum Standort erfolgt über die Lisztstraße. Aufgrund der gegebenen verkehrlichen Situation mit einer Lage weitab von Hauptverkehrsachsen hat der Markt nur eine lokale Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete. Dies wird außerdem durch die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus allen Richtungen unterstrichen. Auch mit dem ÖPNV ist der Standort durch eine Bushaltestelle an der Hirschbergstraße im direkten Standortumfeld angeschlossen.

Aus **städtebaulicher und versorgungsstruktureller Perspektive** handelt es sich bei dem Standort um eine stadtteilbezogene Versorgungslage für den östlichen Kernstadtbereich von Balingen und den Stadtteil Heselwangen. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen (GMA 2005) als Nahversorgungsstandort mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung ausgewiesen. Der Edeka-Markt ist in diesem Bereich der einzige Lebensmittelmarkt und sichert in fußläufig sehr gut erreichbarer Lage die Grundversorgung. Zusammen mit den sonstigen am Standort ansässigen Betrieben bildet der Standort ein Nahversorgungszentrum aus, das – ähnlich wie das Nahversorgungszentrum Frommern – für den südlichen Kernstadtbereich eine wesentliche Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene übernimmt. Eine regionale Bedeutung besitzt der Standort hingegen aufgrund der geringen Verkehrsorientierung und der integrierten Wohngebietslage nicht. Es handelt sich somit um einen klassischen wohngebietsbezogenen Nahversorgungsmarkt, welcher allerdings mit einer Verkaufsfläche von derzeit 950 m² nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Lebensmittelsupermarkt genügt. Mit der maßvollen Verkaufsflächenerweiterung soll der Markt zukunftsfähig und langfristig tragfähig aufgestellt werden, ohne dabei eine über den östlichen Kernstadtbereich und Heselwangen hinausgehende Bedeutung zu erlangen. Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung dient somit einer langfristigen Sicherung des Standortes.

Karte 2: Mikrostandort „Lisztstraße“ in Balingen



Legende

- S** Standort
 überwiegend Wohnnutzung
 Bildungs- / Freizeiteinrichtungen

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2015

III. Einzugsgebiet und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets für den erweiterten Edeka-Markt ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projekt-relevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Betreiber, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- verkehrliche Erreichbarkeit des Mikrostandorts für Kunden im Untersuchungsraum, unter Berücksichtigung des Verlaufs von Hauptverkehrsstraßen, topografischen Barrieren (Bahngleise, Täler, Flüsse usw.) und lokaler Verkehrsanbindung
- relevante Wettbewerbssituation / konkurrierende (Nah-)Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum
- Pendlerbeziehungen
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Das durch den erweiterten Edeka-Markt erschließbare Einzugsgebiet wird sich im Wesentlichen auf den östlichen Kernstadtbereich von Balingen sowie auf den angrenzenden Stadtteil Heselwangen beschränken. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird zum einen durch die im Umfeld vorhandenen Wettbewerber begrenzt. Zum anderen ist aufgrund der Standortlage nicht von einer weitergehenden Ausdehnung des Einzugsgebietes auszugehen. So wird das Einzugsgebiet in Richtung Westen durch die Wettbewerbsstrukturen in der Innenstadt (REWE, Lidl, B2-Biomarkt) und am Standort Albrechtstraße (E-Center, Aldi), in Richtung Süden durch Wettbewerber im Gewerbegebiet „Gehrn“ (real, Aldi) sowie im Nahversorgungszentrum Frommern (Edeka) begrenzt. In Richtung Osten sind keine leistungsfähigen Verkehrsinfrastrukturen vorhanden, so dass auch hier das Einzugsgebiet in Richtung der Balingen Stadtteile Zillhausen und Streichen

begrenzt ist. Die nördlich gelegenen Stadtteile (insbesondere Engstlatt) tendieren auch aufgrund der besseren verkehrlichen Erreichbarkeit eher auf die Angebote im nördlichen Kernstadtbereich (Standort Albrechtstraße). Eine Versorgungsbedeutung für diesen Stadtteil übernimmt der zu untersuchende Edeka-Markt nicht. Insofern beschränkt sich das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes im Wesentlichen auf den östlichen Kernstadtbereich von Balingen sowie den Stadtteil Heselwangen.

Aufgrund der vorhanden kleinräumigen statistischen Erfassung der Einwohnerzahlen wird das Einzugsgebiet in Richtung Westen entlang des Verlaufs der Eyach in Nord-Süd Richtung begrenzt. Zudem wird der östlich des Standortes gelegene Stadtteil Heselwangen dem Einzugsgebiet zugeordnet. Darüber hinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet. Diese werden sich jedoch auf einem sehr geringen Niveau bewegen.

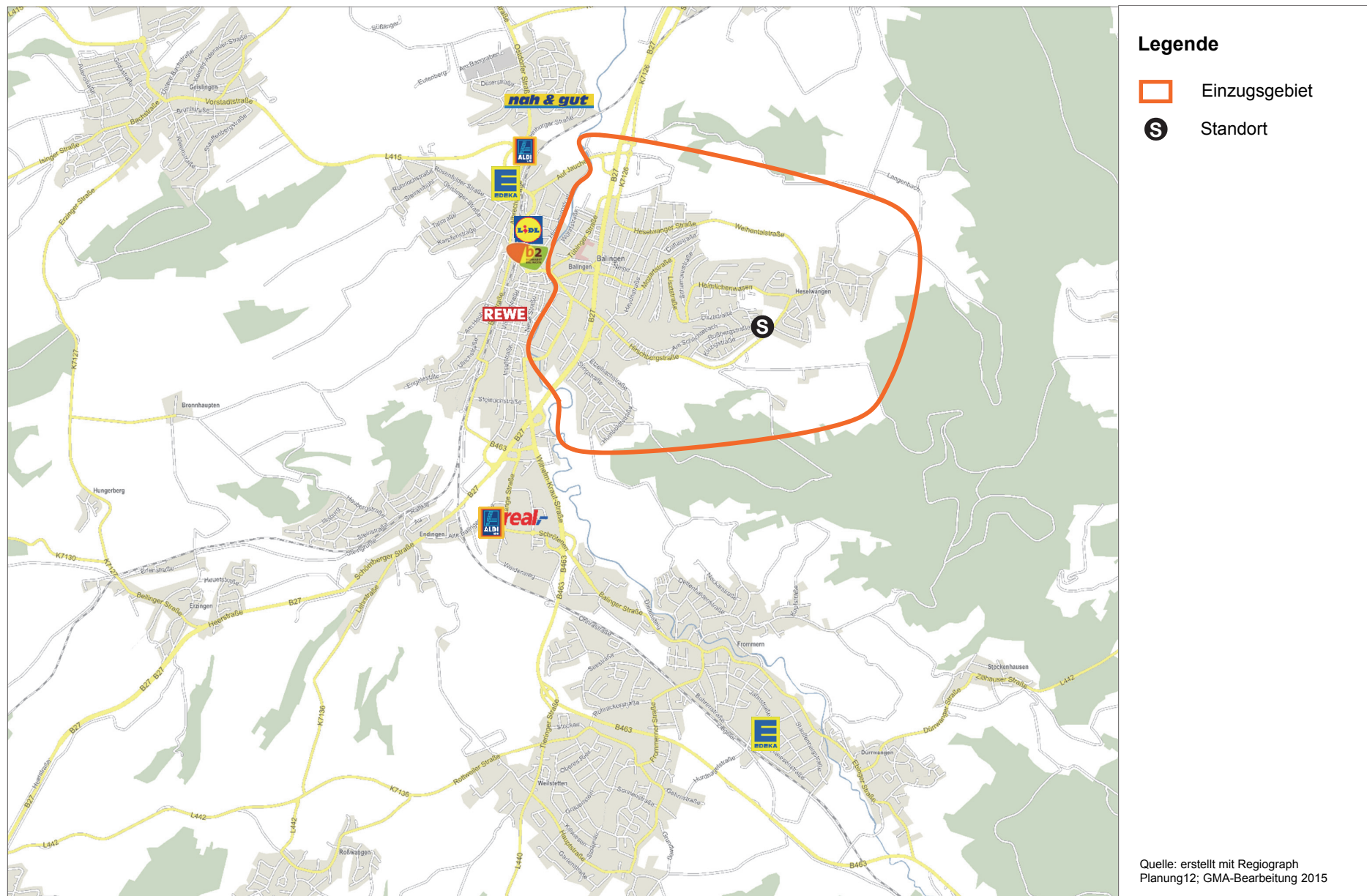
2. Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der o. a. Abgrenzung ist im Einzugsgebiet des Marktes folgendes Bevölkerungspotenzial vorhanden:⁷

▪ Kernstadt Balingen (Teilbereich östlich der Eyach)	ca. 7.676 EW
▪ Heselwangen	ca. 935 EW
▪ Einzugsgebiet	ca. 8.611 EW.

⁷ Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Balingen (Stand: 30.06.2014)

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes und wesentliche Wettbewerber



3. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2013 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.247 € p. a.⁸ Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund ein Drittel, d. h. etwa 1.870 €.

Das Kaufkraftniveau liegt in Balingen mit einem Koeffizienten von 106,4 über dem Bundesdurchschnitt (= 100)⁹.

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und der Einwohnerzahlen errechnen sich die nachfolgend dargestellten Kaufkraftpotenziale:

▪ Kernstadt Balingen	ca. 15,3 Mio. €
▪ Heselwangen	ca. 1,9 Mio. €
▪ Einzugsgebiet	ca. 17,2 Mio. €.

Das Einzugsgebiet des Marktes umfasst ausschließlich einen Teilbereich des Balingener Stadtgebietes. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, so dass der erweiterte Edeka-Markt keine regionale Bedeutung aufweist.

⁸ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

⁹ Quelle: MB-Research 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

1. Wettbewerbssituation in Balingen

Im Kerneinzugsgebiet des Marktes (Kernstadt Balingen; östlich der Eyach) stellt der Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Heselwangen / Neige den einzigen größeren Lebensmittelmarkt dar. Daneben sind lediglich vereinzelt Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk vorzufinden.

Ein Großteil der relevanten Wettbewerbsbetriebe befindet sich hingegen im sonstigen Kernstadtbereich der Stadt Balingen und hier in der Innenstadt und am Standort Albrechtstraße. Als größte Wettbewerber aus dem Supermarktbereich ist auf das E-Center (Standort Albrechtstraße) sowie auf REWE im Citycenter Balingen in der Balingen Innenstadt hinzuweisen. Im Discountsegment sind zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) im westlichen Kernstadtbereich vorhanden. Daneben ist in der Balingen Innenstadt mit dem B2-Biomarkt ein Spezialanbieter für Bioprodukte vorzufinden. Im sonstigen Stadtbereich von Balingen ist auf die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet „Gehrn“ sowie auf Edeka im Nahversorgungszentrum Frommern hinzuweisen. Des Weiteren sichern kleinere Lebensmittelmärkte eine Versorgung in den einzelnen, teilweise deutlich von der Kernstadt abgesetzten Stadtteilen.

Eine Übersicht zur Wettbewerbssituation und eine Bewertung der strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelbereich sind nachfolgend zu finden. Die Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelbereich sind zudem in Karte 3 dargestellt.

Im Einzugsgebiet stellt der Edeka-Markt den einzigen größeren Lebensmittelmarkt dar. Insgesamt sind in der Kernstadt von Balingen derzeit (inkl. des bestehenden Edeka-Marktes) rd. 9.700 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt im Lebensmittelbereich inkl. Edeka-Markt derzeit rd. 47 – 48 Mio. €.¹⁰

¹⁰ Umsätze bereinigt um die Nonfoodanteile der größeren Lebensmittelbetriebe.

Erweiterung Lebensmittelmarkt Nahversorgungsschwerpunkt Heselwangen / Neige

Tabelle 3: Wettbewerbssituation – Bewertung der strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelbereich in Balingen

Zone des Einzugs-gebiets	strukturprägender Anbieter	Lage / Standorteigenschaften							Erreichbarkeit / Parken			Wettbewerbsfähigkeit			
		Verkaufs-fläche in m²	Lage im Stadt-gebiet	Grund-stücks-größe	Exposition / Werbewirk-samkeit	Erschließ-ung	Umfeld-nutzungen	Erweiterungs-möglichkeiten	MIV	ÖPNV	fußläufig	Verkaufs-fläche	Markt-auftritt	Einzugs-gebiet	Kopplungs-potenziale
außerhalb, westl. Kernstadt	E-Center, Albrechtstraße	3.100	Balingen, Kernstadt, nördlicher Stadteingang	++	+	+	0	++	++	0	-	++	++	++	0
außerhalb, westl. Kernstadt	Rewe, Wilhelmstraße	1.650	Balingen, Innenstadt, City Center Balingen	+	+	0	++	+	0	++	++	+	++	0	++
außerhalb, westl. Kernstadt	Aldi, Albrechtstraße	1.000	Balingen, Kernstadt, nördlicher Stadteingang	++	++	+	0	+	0	++	+	+	++	++	0
außerhalb, westl. Kernstadt	Lidl, Bahnhofsstraße	800	Balingen, Innenstadt	-	+	-	++	--	-	++	++	-	-	0	++
außerhalb, westl. Kernstadt	B2 Biomarkt, Bahnhofsstraße	450	Balingen, Innenstadt	+	+	0	++	-	-	++	++	++	++	+	++
außerhalb	Real, Lange Straße	2.200	Balingen, Kernstadt, Gewerbegebiet Gehm	++	0	+	++	0	++	++	--	0	--	++	++
außerhalb	Edeka, K.-G.-Kiesinger Straße	1.600	Balingen, Frommern, Nahversorgungszentrum	++	+	0	+	0	+	++	++	+	++	+	++
außerhalb	Aldi, Lange Straße	630	Balingen, Kernstadt, Gewerbegebiet Gehm	-	0	+	++	++	++	++	0	--	0	++	++
außerhalb	Nah und Gut Weckenmann, Auf Schmiden	150	Balingen, Schmiden, Nahversorgungszentrum	-	-	0	+	--	+	+	++	--	0	0	+
außerhalb	Nah und gut Luippold, Dorfweise	150	Balingen, Ostdorf, Ortskern	-	-	0	+	--	+	+	++	--	0	0	0
außerhalb	Lebensmittel / Bäckerei Koch, Hechinger Straße	150	Balingen, Engstlatt, Ortskern	-	0	0	+	--	+	++	++	--	0	0	+
außerhalb	Lebensmittel Dreher, Hechinger Straße	100	Balingen, Engstlatt, Ortskern	-	0	0	+	--	+	++	++	--	0	0	+
außerhalb	Nah und Gut, Katharinenstraße	< 100	Balingen, Streichen, Ortskern	-	0	0	-	--	+	++	++	--	0	0	0

++= sehr gut + = gut

0 = durchschnittlich

- = schlecht

-- sehr schlecht

Quelle: GMA-Erhebungen 2015

V. Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

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.¹¹ 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 Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem gesonderten Kapitel ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzleistung ist für den erweiterten Edeka-Markt mit 1.200 m² VK zu erwarten:

¹¹ 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 mit anderen Einzelhandelsbetrieben am Standort.

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des Edeka-Marktes mit 1.200 m² VK

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Kernstadt Balingen (östlich der Eyach), Heselwangen	17,2	20	3,4
Streuumsätze	---		0,4
Umsatz Food	---		3,8
Umsatz Nonfood	---		0,7
Umsatz gesamt	---		4,5
Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet)			

Insgesamt ergibt sich dadurch **für den Edeka-Markt eine Umsatzerwartung von ca. 4,5 Mio. €**. Mit Blick auf die vorgesehene Verkaufsfläche von Edeka (ca. 1.200 m²) errechnet sich eine Flächenproduktivität von rd. 3.700 – 3.800 € / m² VK. Angesichts der Bedeutung des Marktes als Nahversorgungsstandort für den östlichen Kernstadtbereich und der fehlenden Strahlkraft des Marktes über das Einzugsgebiet hinaus sind die ermittelten Umsatzleistungen als Maximalwerte zu verstehen.

Folgende **Umsatzherkunft** ist für den Edeka-Markt mit 1.200 m² VK anzunehmen:

- ca. 4,4 Mio. € (ca. 90 %) von Kunden aus der Balingen Kernstadt (östlich der Eyach) und Heselwangen
- ca. 0,4 Mio. € (ca. 10 %) von Kunden außerhalb des Einzugsgebietes¹².

Somit ist festzuhalten, dass auch die Ermittlung der Umsatzherkunft des erweiterten Edeka-Marktes die lokale, stadtteilbezogene Versorgungsfunktion unterstreicht. Die Kunden stammen nahezu ausschließlich aus der Stadt Balingen selbst und hier zu einem überwiegenden Teil aus dem östlichen Kernstadtbereich und aus dem Stadtteil Heselwangen. Eine über das Stadtgebiet hinausgehende Funktion übernimmt der Edeka-Markt nicht, so dass auch hinsichtlich der Umsatzherkunft von keiner Regionalbedeutsamkeit auszugehen ist.

¹² Nahezu ausschließlich aus Balingen selbst.

2. Umsatzzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹³ 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- und -größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen ergibt.

2.2 Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Edeka bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 950 m² ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 3,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen

¹³ 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.

Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- Im Folgenden wird daher von einer Neuansiedlung eines Edeka-Marktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des derzeit bereits vorhandenen Marktes ausgegangen. Die gewählte Vorgehensweise wird auch in der Rechtsprechung dokumentiert, welche primär die Erweiterungsfläche als Gegenstand der Prüfung zu möglichen Umsatzzumlenkungen 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 eine neue Qualität erreicht, durch die der Gesamtstandort 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.“¹⁴
- Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtprojekt von Edeka mit 1.200 m² Verkaufsfläche bewertet. So wurde etwa im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach einer vollzogenen Erweiterung betrachtet. Jedoch ist nach aktueller Rechtsprechung für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen der bereits bestehende Edeka-Markt zu berücksichtigen. Dieser ist bereits seit Jahren am Standort ansässig. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzzumlenkungen, dass sich jeweils nur der durch das Vorhaben generierte Zusatzumsatz nach der Neuaufstellung des Marktes i. S. wettbewerblichen Wirkungen bzw. ggf. städtebaulichen Auswirkungen bemerkbar machen wird.

¹⁴

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

2.3 Wettbewerbliche Wirkungen

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich ausschließlich gegenüber Betrieben in der Stadt Balingen selbst bemerkbar machen. Angesichts der im Einzugsgebiet nicht vorhandenen Wettbewerber im Lebensmittelbereich werden sich mögliche Umsatzumverteilungseffekte vorwiegend gegenüber den im sonstigen in der Kernstadt Balingen ansässigen Lebensmittelmärkten i. S. von Umsatzverlusten bemerkbar machen. Diese belaufen sich auf rd. 2 % und bewegen sich somit auf einem sehr geringen Niveau.

Vom Vorhaben betroffen sein werden dabei in erster Linie die dort vorzufindenden großflächigen Supermärkte (E-Center, REWE) und darüber hinaus die örtlichen sonstigen Lebensmittelmärkte und Spezialanbieter. Infolge der durch das Vorhaben ausgelösten geringen Umsatzumverteilungseffekte ist nicht mit Marktaustritten oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in der Balingen Kernstadt zu rechnen. Die ausgelösten Umsatzverluste bewegen sich weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten.

Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich mögliche Rückwirkungen auf einem mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht nachweisbaren Niveau bewegen. Hier sind städtebauliche Rückwirkungen auszuschließen.

Im Nonfoodbereich verteilen sich die Umverteilungswirkungen (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) auf eine Vielzahl von Betrieben im und außerhalb des Einzugsgebietes und teilweise auch gegenüber den dortigen Lebensmittelmärkten. Da es sich um zahlreiche unterschiedliche Warengruppen und Artikel handelt, sind letztlich keine zuverlässigen quantitativen Prognosen möglich. Es ist jedoch nur mit geringfügigen Auswirkungen (< 1 % Umsatzumverteilung) zu rechnen. Systematische Schwächungen der bestehenden Strukturen des Nonfoodeinzelhandels in Balingen sind daher aus dem Ansiedlungsvorhaben nicht abzuleiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die durch das Vorhaben ausgelösten Rückwirkungen auf einem sehr geringen Niveau bewegen und zudem ausschließlich Anbieter in Balingen selbst betreffen. Auch ein „Kippen“ der städtebaulichen Strukturen infolge der Erweiterung des Edeka-Marktes kann angesichts der sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte ausgeschlossen werden. Außerhalb von Balingen werden keine Rückwirkungen ausgelöst, was ebenfalls die lokale Versorgungsfunktion des Marktes unterstreicht.

Ergänzend bleibt anzumerken, dass das Gesamtvorhaben bei einer Gesamtbetrachtung im Sinne einer Neuansiedlung (ohne Berücksichtigung der durch den Bestandmarkt gebundenen Umsatzleistungen) ebenfalls keine städtebaulichen Rückwirkungen in Balingen auslösen würde. Nimmt man i.S. eines worst-case Szenarios an, dass der gesamte Umsatz des Marktes ggü. den in Balingen vorhandenen Betrieben umverteilt werden würde, wären Umsatzverluste in einer Größenordnung von ca. 6 % zu erwarten. Daraus wird ersichtlich, dass auch bei einer Prüfung des Gesamtvorhabens sich die ausgelösten Rückwirkungen ebenfalls noch weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten bewegen würden. Abschließend ist allerdings nochmals zu betonen, dass diese Herangehensweise nicht als realistisches Prognoseszenario einzuordnen ist, da große Teile der Umsatzleistung des Gesamtvorhabens bereits am bestehenden Standort gebunden sind.

3. Raumordnerische Bewertung

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind im Folgenden ebenfalls raumordnerische und landesplanerische Regelungen zu beachten und zu prüfen (vgl. Kapitel I. 2.).

Die Bewertungskriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg lassen sich wie folgt bewerten:

1. Integrationsgebot (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein)

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

„Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes befindet sich an einem bestehenden Nahversorgungsstandort in integrierter Standortlage und sichert bereits heute eine Versorgung für den östlichen Kernstadtbereich von Balingen sowie für den Stadt-

teil Heselwangen. Wohngebiete reichen direkt bis an den Standort heran, so dass dem Standort eine hohe Nahversorgungsbedeutung zukommt. Zudem haben die Berechnungen zum Einzugsgebiet und zur Umsatzherkunft des Marktes sowie die Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungseffekten gezeigt, dass eine über das östliche Kernstadtgebiet und den Stadtteil Heselwangen hinausgehende Versorgungsbedeutung durch den Markt nicht übernommen wird. Es handelt sich der Funktion des Nahversorgungszentrums Heselwangen / Neige entsprechend ausschließlich um einen Standort mit lokaler Bedeutung, welche nicht in Wechselbeziehungen mit umliegenden Städten und Gemeinden steht.

Eine Regionalbedeutsamkeit des Marktes kann somit ausgeschlossen werden, so dass als Standort neben dem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Innenstadt Balingen) im hier vorliegenden Fall ebenfalls bestehende Nebenzentren bzw. Grund- und Nahversorgungszentren innerhalb von Balingen als mögliche Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit grundversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln in Frage kommen (vgl. Begründung zu Plansatz 2.4.3.2 (5)). Der Standort im Nahversorgungszentrum Heselwangen / Neige erfüllt diese Voraussetzungen. Insofern wird das Integrationsgebot am Standort eingehalten.

2. Kongruenzgebot (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

„eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Gemäß den Berechnungen zum Marktanteilkonzept stammen ca. 90 % des Umsatzes aus dem östlichen Balinger Kernstadtgebiet sowie aus dem Stadtteil Heselwangen. Die Berechnungen zur Umsatzherkunft des Vorhabens unterstreichen die auf einen Teilbereich des Balinger Stadtgebiets beschränkte Versorgungsfunktion des Marktes. Eine regionale Bedeutung des Standortes ist auszuschließen. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

- 3. Beeinträchtungsverbot** (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich i. d. R. dann vor, wenn dort auf Grund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen:

„Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Das Beeinträchtungsverbot wird deutlich eingehalten. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich mit Umsatzverlusten von max. 2 % auf einem sehr geringen Niveau und weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten. Städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgung oder zentraler Versorgungsbereiche sowie ein „Kippen“ von städtebaulichen Strukturen ist auszuschließen. Eine über das Stadtgebiet von Balingen hinausgehende Bedeutung kommt dem Standort nicht zu. Insofern sind auch Auswirkungen außerhalb der Stadt Balingen nicht zu erwarten.

VI. Zusammenfassung

Die Untersuchung zur Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung des im Nahversorgungszentrum Heselwangen / Neige ansässigen Edeka-Marktes lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Markt soll von derzeit 950 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche durch interne Umstrukturierungsmaßnahmen erweitert und modernisiert werden, um auch zukünftig eine stadtteilbezogene Versorgungsaufgabe für den östlichen Kernstadtbereich von Balingen und den Stadtteil Heselwangen erfüllen zu können.
- Der Standort des Vorhabens befindet sich im östlichen Kernstadtbereich von Balingen und dort im Nahversorgungszentrum Heselwangen / Neige, welches eine wichtige Versorgungsbedeutung für die östlichen Siedlungsbereiche von Balingen übernimmt. Der Standort ist dabei als integrierter und von Wohngebieten umgebener Standort anzusprechen. Es handelt sich somit um eine klassische wohngebietsbezogene Versorgungslage, die durch das Vorhaben langfristig gesichert werden soll. Diese Rolle als Nahversorgungsstandort für Balingen wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Balingen (GMA 2005) unterstrichen.
- Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst den östlichen Kernstadtbereich von Balingen sowie den Stadtteil Heselwangen. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen unterbunden. Insgesamt umfasst das abgegrenzte Einzugsgebiet somit rd. 8.611 Einwohner, die ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,2 Mio. € repräsentieren.
- Die Umsatzleistung des erweiterten Edeka-Marktes wird rd. 4,5 Mio. € betragen, wobei davon rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt, sind insbesondere die zusätzlichen Umsatzeleistungen bei der Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte zu berücksichtigen. Dabei ist ein rechnerischer Umsatzzuwachs von ca. 0,9 – 1,0 Mio. € zu erwarten, wobei rd. 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.
- Die Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungseffekten haben ergeben, dass im Kernstadtbereich von Balingen Umsatzumverteilungseffekte von max. 2 % zu erwarten sind. Diese bewegen sich auf einem geringen Niveau und weitab von städtebaulich relevanten Schwellenwerten, so dass Auswirkungen auf zentrale

Versorgungsbereiche oder eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen in Balingen nicht zu erwarten sind. Ein „Kippen“ bestehender städtebaulicher Strukturen ist infolge der Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls auszuschließen. Außerhalb von Balingen werden infolge der fehlenden regionalen Bedeutung des Standortes keine Rückwirkungen ausgelöst.

- Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass alle raumordnerischen Kriterien eingehalten werden. Hierbei ist nochmals zu unterstreichen, dass es sich bei dem Edeka-Standort um eine ausschließlich auf die Versorgung der Balingen Bevölkerung ausgerichtete Versorgungslage handelt, die keinerlei regionale Bedeutung aufweist. Der Standort im östlichen Kernstadtbereich von Balingen dient ausschließlich einer Versorgung der Bevölkerung auf Stadtteilebene und soll durch die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung langfristig tragfähig aufgestellt werden, um so den Standort zu sichern.

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Wesentliche Nahversorgungsschwerpunkte in Balingen	12
Karte 2: Mikrostandort „Lisztstraße“ in Balingen	15
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Balingen und wesentliche Wettbewerber	18
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 2: Einwohner in den Balingen Stadtteilen	9
Tabelle 3: Wettbewerbssituation – Bewertung der strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelbereich in Balingen	21
Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des Edeka-Marktes mit 1.200 m² VK	23