

ecostra GmbH · Bahnhofstrasse 42 · D-65185 Wiesbaden

An die
Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH
Frau Bianka Janßen
Edekastraße 1

D-77656 Offenburg

Ihr Ansprechpartner Dr. Joachim Will
Telefon +49 (0)611 - 716 95 75-0
Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen
Datum 15. Februar 2023

Per Email an: bianka.janssen@edeka-suedwest.de

Stellungnahme zu den Einwänden der Stadt Nagold bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in Mötzingen / Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

Sehr geehrte Frau Janßen,

die Edeka Südwest beabsichtigt in der Gemeinde Mötzingen einen Edeka-Supermarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche zu errichten. Mit Datum vom 01.10.2021 hatte die ecostra GmbH im Auftrag der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH eine Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche zum Ergebnis kann, dass diese Planung hinsichtlich der relevanten städtebaulichen und raumordnerischen Aspekte als verträglich zu bewerten ist.¹ Im Zuge des zwischenzeitlich eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ hatte die Stadt Nagold mit Schreiben vom 20.12.2022 Einwände gegen die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und die Aufstellung des B-Plans vorgetragen.

Mit Email vom 16.01.2023 wurde die ecostra GmbH von der Edeka Südwest beauftragt, die von der Stadt Nagold zur ecostra-Auswirkungsanalyse vorgebrachten Einwände zu prüfen und aus fachlicher Sicht zu bewerten. Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich in ihrer inhaltlichen Gliederung an dem Schreiben der Stadt Nagold, in welchem die Einwände den jeweiligen landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zugeordnet wurden.

1. Konzentrationsgebot

In Zusammenhang mit dem Konzentrationsgebot verweist die Stadt Nagold darauf, dass in Orten ohne zentralörtliche Funktion die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur zur Sicherung der Grundversorgung zulässig sei, wobei diese Grundversorgung in Mötzingen bereits durch den bestehenden Netto LM-Discounter ausreichend gegeben sei. Mit der Realisierung des geplanten Supermarktes würde Mötzingen lt.

¹ Vgl.: ECOSTRA: Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Realisierung eines Edeka-Supermarktes in der Gemeinde Mötzingen (LK Böblingen), Areal „Nagolder Straße 26“. Wiesbaden, Oktober 2021.

Schreiben der Stadt Nagold im Lebensmittelbereich eine Zentralität von ca. 99 erreichen, wobei „ab einer Zentralität von 100 % (...) die Versorgung klar eine überörtliche Versorgung bedeuten (würde), die über die Grundversorgung hinausgeht.“ Die Stadt Nagold führt sodann weiter aus, dass der Umsatz des Planobjekts durch ecostra mit ca. 4,8 Mio. € (= ca. 3.700 € je m² VK) zu niedrig bemessen sei, da entsprechende Benchmarks in Branchenberichten deutlich höhere Flächenproduktivitäten für Edeka-Supermärkte nahelegen würden. In einem eigenen sog. „niedrigen Ansatz“ zur Umsatzermittlung geht die Stadt Nagold dagegen von mindestens ca. 5,7 Mio. € (= ca. 4.385 € je m² VK) aus. Zudem entdeckt die Stadt Nagold ein Widerspruch dahingehend, als in der ecostra-Studie der geplante Edeka-Supermarkt eine unterdurchschnittliche Flächenleistung habe, dem Planstandort benachbarten, bereits in Betrieb befindlichen Netto LM-Discounter in dieser ecostra-Studie aber keine solch unterdurchschnittliche Produktivität zugewiesen worden sei. Wenn für das Planobjekt eine höhere Umsatzerwartung angesetzt wird, würde nach Angaben der Stadt Nagold die Zentralität der Gemeinde Mötzingen im Lebensmittelbereich auf Werte von über 100 % steigen, so dass das Vorhaben nicht der Grundversorgung diene, sondern auf eine überörtliche Versorgung ausgerichtet sei.

Seite 2

Den Ausführungen der Stadt Nagold ist aus fachgutachterlicher Sicht Folgendes zu entgegenen:

- Es ist korrekt, dass mit dem bestehenden Netto LM-Discounter ein Nah- bzw. Grundversorgungsangebot in Mötzingen vorhanden ist. Allerdings bietet dieser LM-Discounter mit insgesamt ca. 680 m² VK nur ein eingeschränktes Sortiment, welches weder bei der Zahl der geführten Artikel noch bei der qualitativen Andienungsform (Bedientheken u.a. für Fleisch, Wurst, Käse, Brot) eines Edeka-Vollsortimenters vergleichbar ist. Die derzeit hohen Kaufkraftabflüsse aus Mötzingen zeigen, dass der Netto-Discounter keine ausreichende Grundversorgung sicherstellen kann, sondern die Mötzinger Wohnbevölkerung zur Deckung wesentlicher Teile ihres Lebensmittelbedarfs (hier v.a. der sog. Wochen- oder Monateinkauf) die Vollsortimenter in den umliegenden Städten und Gemeinden, wie z.B. Nagold, Jettingen, Bondorf, Gäufelden oder auch Herrenberg aufsucht. Die Ansiedlung eines Edeka-Vollsortimenters würde die Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich in Mötzingen deutlich verbessern, zu einer Reduktion der Kaufkraftabflüsse beitragen und Einkaufsfahrten mit dem PKW zu weiter entfernt liegenden Versorgungsstandorten vermindern.
- Eine seriöse Umsatzermittlung eines geplanten Lebensmittelmarktes oder auch von sonstigen Betriebstypen des Einzelhandels kann nicht – wie von der Stadt Nagold vorgenommen – durch den ausschließlichen Rückgriff auf allgemeine Kennzahlen der Flächenproduktivität erfolgen, welche üblicherweise als Durchschnitte aus einer Vielzahl von unterschiedlichen Standorten gebildet werden.¹ Eine solche Um-

¹ So verfügt gerade Edeka über ein meist dichtes Filialnetz, das sowohl Standorte in Großstädten und Verdichtungsräumen mit entsprechend hohen Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen als auch im ländlichen Raum umfasst. Während erstere in der Regel deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten ermöglichen, werden im ländlichen Raum zur Aufrechterhaltung eines engmaschigen Standortnetzes häufig auch unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten in Kauf genommen. In jedem Fall steht die Flächenproduktivität aber auch in Abhängigkeit der konkreten Standorteigenschaften

satzermittlung muss zwingend die ganz spezifischen Standort- und Marktbedingungen des Planobjekts berücksichtigen und entsprechend einwerten. Dies bildet dann u.a. auch eine Grundlage für den sog. „realitätsnahen worst-case“-Ansatz, welcher von der Rechtsprechung für solche Auswirkungsanalysen gefordert wird. Aufgrund der spezifischen Siedlungsstrukturen und des nicht geringen Besatzes an LM-Vollsortimentern und auch -Discountern in den umliegenden Städten und Gemeinden sind das Einzugsgebiet und damit die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale des Planvorhabens begrenzt, so dass ein Umsatz von ca. 4,8 Mio. € bzw. eine Raumleistung von ca. 3.700 € / m² VK unter den gegebenen Standort- und Marktbedingungen - wie von ecostra angesetzt - einen oberen Wertansatz darstellt. Innerhalb der Gemeinde Mötzingen schöpft das Planvorhaben im Lebensmittelbereich ca. 33 % der vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel ab, was für diesen räumlichen Nahbereich aus fachlicher Sicht eine absolut obere Marktdurchdringung darstellt. Denn auch zukünftig wird die Wohnbevölkerung von Mötzingen nicht nur bei Edeka und Netto vor Ort einkaufen, sondern – wenngleich auch in reduziertem Umfang - Einkaufsfahrten zu Rewe, Kaufland, Aldi, Lidl etc. im Umland unternehmen.

Seite 3

- Die hohe Wettbewerbsdichte im Umland und das von ecostra für den Standort in Mötzingen abgegrenzte Einzugsgebiet, welches in den Zonen II und III noch eine gewisse Marktdurchdringung bei benachbarten Gemeinden bzw. deren Ortsteile zeigt, stellen ebenfalls keinen Widerspruch dar. Neben der Gemeinde Mötzingen selbst (Zone I) beinhaltet das abgegrenzte Einzugsgebiet lediglich die im Süden und Nordosten angrenzenden Ortsteile Nagold-Vollmaringen und Rottenburg-Baisingen (Zone II) sowie Gäufelden-Öschelbronn (Zone III), welche für die Zone II geringe Kaufkraftabschöpfungsquoten von ca. 10 bei Lebensmitteln bzw. in der Zone III nur eine sehr geringe Abschöpfung mit ca. 1-2 % zeigen. Hier ist zu beachten, dass die Ortsteile Vollmaringen und Baisingen jeweils keine ausreichende Nachfrageplattform zur Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarktes besitzen, so dass die Bewohner bereits jetzt gezwungen sind, sich bei Standorten im Umland zu versorgen. Insgesamt stellt der geplante Edeka-Supermarkt für die Bewohner der Zonen II und III somit lediglich eine zusätzliche Einkaufsalternative dar, ohne sich zum bevorzugten Einkaufsziel zu entwickeln und deren Grundversorgung auch nur annähernd vollständig zu bedienen. Dies wird v.a. auch durch die Kaufkraftabschöpfungsquoten deutlich. Insgesamt bleibt das Planobjekt vorrangig v.a. auf die Eigenversorgung der Wohnbevölkerung in Mötzingen ausgerichtet.
- Ebenso besteht – anders als die Stadt Nagold vermutet - kein Widerspruch zwischen einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität des geplanten Edeka-Supermarktes und jener des bestehenden Netto LM-Discounters in Mötzingen. Für den Netto LM-Discounter ergibt sich auf Grundlage der ecostra-Umsatzberechnungen mit ca. 4.410 € / m² VK ebenfalls eine unterdurchschnittliche Raumleistung,

sowie der Wettbewerbssituation. Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die ecostra-Auswirkungsanalyse im Oktober 2021 veröffentlicht wurde. Der damals aktuelle Hahn-Report hat die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Edeka-Marktes (bei ca. 1.284 m² VK) noch mit ca. 4.870 € / m² VK angegeben; vgl. HAHN-GRUPPE: 16. Retail Real Estate Report 2021 / 2022. Bergisch-Gladbach 2021, S. 30/31. Der in der folgenden Ausgabe dieses Reports ausgewiesene Anstieg der Flächenproduktivität im Lebensmittelhandel dürfte wesentlich auf den Umstand zurückzuführen sein, dass während der corona-bedingten Lockdowns gerade der LEH erhebliche Umsatzzuwächse verzeichnen konnte.

wengleich nicht ganz so deutlich vom Branchenbenchmark abweichend, wie bei dem geplanten Edeka-Supermarkt.¹ Die hier etwas bessere Performance des Netto-Marktes lässt sich auf die relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung des Discounters und die Tatsache zurückführen, dass es sich derzeit um den einzigen (!!)-Lebensmittelmarkt in Mötzingen handelt. Damit sind die entsprechenden Werte vor dem Hintergrund der konkreten Objekt-, Standort- und Marktbedingungen ausreichend begründet und nachvollziehbar.

- Die von der Stadt Nagold als Argument herangezogene Einzelhandelszentralität eignet sich aus fachlicher Sicht nicht als Bewertungsmaßstab für die Versorgungsqualität vor Ort, sondern kann nur zu falschen Schlussfolgerungen führen.² So kann z.B. die Standortlage an einer stark frequentierten Verkehrsachse mit überörtlichen Verkehren, eine besondere touristische Funktion des Ortes oder bereits ein gut gebuchter Campingplatz dazu führen, dass die branchenbezogene Zentralität nach oben geht, ohne dass sich die Kaufkraftbindung bei der Wohnbevölkerung vor Ort verändert. Gleichzeitig kann ein besonders leistungsstarker Wettbewerbsstandort in einem Nachbarort dazu führen, dass keinerlei Kaufkraftzuflüsse die entsprechenden Kaufkraftabflüsse ausgleichen, obwohl vor Ort ggf. ein gut ausgebautes Lebensmittelangebot vorhanden ist. In beiden Fällen führt der ausschließliche Blick auf die Zentralität zu falschen Ergebnissen. Hier liefert die Kaufkraftbindungsquote einer Stadt oder Gemeinde ein aussagekräftigeres Bild. Nachfolgend wird zur Verdeutlichung die Kaufkraftbindung für Lebensmittel in Mötzingen vor und nach der geplanten Edeka-Ansiedlung berechnet, wie sie sich bei Ansatz der ecostra-Daten ergibt:
 - Das Kaufkraftpotenzial in Mötzingen (Zone I) liegt bei Nahrungs- & Genussmitteln bei ca. **8,7 Mio. €**.
 - Vom Gesamtumsatz des bestehenden Netto-Discounters in Höhe von ca. 3,0 Mio. € sind – hier übernehmen wir die Angaben der Stadt Nagold – ca. 80 % (= ca. 2,4 Mio. €) dem Lebensmittelbereich zuzurechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass davon wiederum ca. 80 % mit den Einwohnern Mötzingens erzielt werden, was ca. **1,9 Mio. €** entspricht.
 - Der Gesamtumsatz des sonstigen Lebensmitteleinzelhandels in Mötzingen beläuft sich auf ca. 2,3 Mio. €. Hier ist davon auszugehen, dass davon ca. 90 % auf die Mötzingener Wohnbevölkerung entfällt, sind dies weitere ca. **2,1 Mio. €**.
 - Damit werden derzeit im Lebensmittelbereich insgesamt somit ca. **4,0 Mio. €** durch Mötzingener Einwohner vor Ort gebunden, was bei einem

¹ Im HAHN-REPORT 2021/2022 wurde die durchschnittliche Raumleistung eines Netto-Discounters bei ca. 802 m² VK mit 4.570 € / m² VK angegeben, im Hahn-Report 2022/2023 bei ca. 807 m² VK mit ca. 4.700 € / m² VK.

² Vgl. hierzu gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden, 02 / 2014, S. 191f, hier sind eine Reihe von Aspekten aufgeführt, welche die Aussagekraft von Zentralitätskennzahlen stark beeinflussen können. Vgl. auch MARKUS RIEMENSCHNEIDER: Investitionen. Die Zentralitätskennziffer kann in die Irre führe. In IMMOBILIEN ZEITUNG, Nr. 45 / 2012 vom 08.11.2012

Kaufkraftpotenzial von ca. **8,7 Mio. €** einer aktuellen Bindungsquote von ca. **46 %** entspricht.

Seite 5

- Der geplante Edeka-Supermarkt schöpft innerhalb von Mötzingen im Food-Bereich ca. 33 % der vorhandenen Kaufkraft ab, also zusätzlich ca. **2,9 Mio. €**.
 - Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben eine – vergleichsweise geringe – Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € beim benachbarten Netto-Discounter bewirkt, so dass diesem bei Food ca. **1,8 Mio. €** Umsatz verbleiben.
 - Im Food-Bereich werden unter Einbezug des geplanten Edeka-Supermarktes somit ca. **6,8 Mio. €** (2,9 Mio. Edeka + 1,8 Mio. Netto + 2,1 Mio. sonstiger LEH) durch die Mötzingen Wohnbevölkerung gebunden, so dass die Kaufkraftbindungsquote bei einem unveränderten Kaufkraftpotenzial von ca. **8,7 Mio. €** auf ca. **78 %** ansteigt.
 - Eine Kaufkraftbindungsquote im Lebensmittelbereich von ca. 78 % ist aus fachlicher Sicht für einen nicht-zentralen Ort ein zufriedenstellender Wert. Zentrale Orte erreichen hier regelmäßig Werte von über 90 %. In Mötzingen fließen also selbst nach Realisierung des geplanten Edeka-Supermarktes immer noch ca. 22 % der Kaufkraft ab, welche die örtliche Wohnbevölkerung für Lebensmittel ausgibt.
- Auch lässt sich eine Unterscheidung, ob ein großdimensioniertes Einzelhandelsvorhaben der Grundversorgung dient oder im Wesentlichen eine überörtliche Versorgungsfunktion ausübt, nicht – wie von der Stadt Nagold angeführt – auf Basis der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes oder der Zentralitätskennziffer treffen. Maßgeblich ist laut Regionalplan Stuttgart das Warensortiment (!!) des geplanten Einzelhandelsbetriebs: *„Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.“*¹ Ergänzend besagt Ziel 2.4.3.2.2 (4) zwar, dass Einzelhandelsgroßprojekte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur dann zulässig sind, wenn sie „ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen“, das „ausschließlich“ bezieht sich wie erwähnt jedoch auf die angebotenen Sortimente des geplanten Betriebes, nicht auf die Einwohner der Standortgemeinde. Dies wurde ecostra auf Nachfrage von Seiten des Verbandes Region Stuttgart so bestätigt.² Diese angebotsbezogenen Vor-

¹ Vgl. VERBAND REGION STUTTGART: Regionalplan 2009. S. 103, (Z) 2.4.3.2.2 (4)

² In einem Telefonat mit dem Verband Region Stuttgart vom 14.02.2023 wurde bestätigt, dass die Zulässigkeit als Grundversorgungsstandort einzig und allein von der Angebotspalette des Planvorhabens abhängt. Zwar soll ein Planvorhaben in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion überwiegend auf die Versorgung der Einwohner der Belegenheitskommune ausgerichtet sein, was jedoch nicht bedeutet, dass keine Umsatzanteile mit Kunden von außerhalb der Standortgemeinde erzielt werden dürfen. Maßgeblich für diese „externen“ Umsatzanteile sei das Kongruenzgebot, welches festlegt, dass maximal 30 % des Planumsatzes mit Kunden von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereichs, hier der Gemeinde Mötzingen, erzielt werden dürften.

gaben bezüglich der Grundversorgung sind im konkreten Fall der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit einer Verkaufsflächendimensionierung von ca. 1.300 m² eindeutig gegeben. Die angeführten Argumentationsketten der Stadt Nagold laufen dagegen ins Leere.

Seite 6

Fazit:

Die von ecostra in der Auswirkungsanalyse ermittelten und verwendeten Umsätze und damit die Flächenproduktivitäten sind unter Berücksichtigung der spezifischen Standort- und Marktbedingungen sachgerecht und entsprechen dem erforderlichen „realitätsnahen worst case“-Ansatz. Das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Supermarktes umfasst über die Gemeinde Mötzingen hinaus nur wenige nahegelegene und einwohnerschwache Ortsteile der Nachbargemeinden, in welchen es keine vergleichbaren Angebotsstrukturen gibt und für die das Planobjekt aufgrund geringer Distanzen eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernimmt. Außerhalb der Gemeinde Mötzingen schöpft der geplante Edeka-Markt jedoch nur geringe bzw. sogar sehr geringe Kaufkraftanteile ab und entwickelt somit keine wesentliche überörtliche Ausstrahlung. Entsprechend den Vorgaben des Regionalplans ist das Planvorhaben auf die Grundversorgung ausgerichtet und wird die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich der Gemeinde Mötzingen deutlich verbessern. Die Kritik der Stadt Nagold ist somit zurückzuweisen.

2. Kongruenzgebot

In der Stellungnahme der Stadt Nagold wird anerkannt, dass das Kongruenzgebot gemäß den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse eingehalten wird. Allerdings wird ergänzt, dass auf Grundlage des von der Stadt Nagold vermuteten höheren Umsatzes des Planvorhabens ggf. eine Neubewertung notwendig wäre. Dem kann aus gutachterlicher Sicht wie folgt begegnet werden:

- Die von ecostra vorgenommene Umsatzermittlung des geplanten Edeka-Supermarktes erfolgte auf Grundlage der spezifischen Standort- und Marktsituation unter Ansatz des von der Rechtsprechung geforderten „realitätsnahen worst-case“ und ist für den spezifischen Fall als sachgerecht zu bewerten (s. Kap. 1).
- Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass das Prüfkriterium des Kongruenzgebotes, dass „Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen (...) insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen (sind)“¹ nach der jüngeren Rechtsprechung des EuGH (Visser / Appingedam-Urteil) als eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung zu bewerten und somit grundsätzlich verboten ist.² Bislang hat diese Vorgabe des EuGH aber nach Kenntnis von ecostra noch keinen Eingang in die deutsche Normgebung oder

¹ Vgl. VERBAND REGION STUTTGART: op.cit, (Z) 2.4.3.2.2 (2)

² Vgl. hierzu ULRICH BATTIS & JAN HENNIG: Unionsrechtliche Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels. In: DEUTSCHES VERWALTUNGSBLATT (DVBl), 02 / 2019, Heft 4, S. 197ff

Rechtsprechung gefunden; gleichwohl handelt es sich hier aber um übergeordnetes Recht.

Seite 7

Fazit:

Das Kongruenzgebot wird durch den geplanten Edeka-Supermarkt in Mötzingen nicht verletzt. Allgemein ist zudem darauf hinzuweisen, dass das Kongruenzgebot ebenso wie eine Bewertung der Grundversorgungsfunktion – wie von der Stadt Nagold vorgenommen – anhand der Zentralitätskennziffer eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung darstellt, welche nach der jüngeren Rechtsprechung des EuGH unzulässig ist. Der Einwand der Stadt Nagold ist somit gegenstandslos.

3. Beeinträchtungsverbot

Die Stadt Nagold stellt fest, dass aufgrund der aus ihrer Sicht zu niedrigen Umsatzerwartung des Planobjekts eine Prüfung der durch ecostra analysierten Umsatzumverteilungen notwendig sei. Bezogen auf den Nagolder Stadtteil Vollmaringen wird erläutert, dass der Netto LM-Discounter im benachbarten Ortsteil Hochdorf der nächstgelegene Lebensmittelmarkt sei. Gegenüber dem Netto-Discounter weist ecostra eine Umsatzumverteilung aus, welche unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle von <0,1 Mio. € liegt. Die Stadt Nagold hält die dargestellten Auswirkungen des Planvorhabens auf den Ortsteil Hochdorf – u.a. unter Verweis auf einen Umsatzanteil des Planvorhabens von ca. 0,7 Mio. € bei Lebensmitteln mit Einwohnern aus der Zone II (Vollmaringen und Baisingen) – für zu niedrig. Es seien durchaus Kaufkraftverflechtungen zu erwarten, welche in den Bewertungen zu berücksichtigen seien. Hierzu ist aus fachlicher Sicht festzustellen:

- Die Wettbewerbsverflechtungen zwischen dem Planvorhaben und dem Netto LM-Discounter in Nagold-Hochdorf wurden durch ecostra berücksichtigt. Der Stadtteil Nagold-Hochdorf liegt außerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens. Der Netto-Discounter in Hochdorf besitzt mit ca. 700 m² VK eine eingeschränkte räumliche Ausstrahlung, welche sich weitgehend auf die Wohnbevölkerung des eigenen Stadtteils konzentriert. Zudem profitiert der Markt von seiner Lage direkt an der B463 und kann entsprechende Pendlerverkehre ansprechen.
- Bereits jetzt stehen die Netto-Discounter in Nagold-Hochdorf und Mötzingen im Wettbewerb um Kunden aus Vollmaringen. Die Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in Mötzingen würde durch die Agglomerationseffekte und damit vorhandenen Kopplungskäufe mit dem benachbarten Netto LM-Discounter zu einer gewissen Verstärkung der Einkaufsorientierung auf den Standort Mötzingen führen. Aufgrund der konkreten Standort- und Wettbewerbssituation, d.h. einer bereits nicht unerheblichen räumlichen Distanz und der sonstigen Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum sind die hervorgerufenen Umsatzumverteilungen jedoch nur äußerst gering und liegen unterhalb einer rechnerischen Nachweisbarkeit. Weshalb dies so ist wird nachfolgend begründet:

- Zur Zone II des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Supermarktes gehören die Ortsteile Nagold-Vollmaringen und Rottenburg-Baisingen. Beide Ortsteile verfügen jeweils über keine Lebensmittelmärkte, so dass ein attraktiver Vollsortimenter in Mötzingen aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der entsprechenden räumlich-funktionalen Verflechtungen eine entsprechende Ausstrahlung auch auf diese Ortsteile haben wird. Der geplante Edeka-Supermarkt stellt dabei aber nur eine weitere Einkaufsalternative zu den bereits vorhandenen Lebensmittelmärkten dar und die Kaufkraftabschöpfungsquote ist mit 10 % im Food-Bereich nur gering, welche einem Umsatzanteil des Planvorhabens von ca. 0,7 Mio. € bei Lebensmitteln entspricht.
- Hier wäre es von Interesse zu erfahren, welcher Anteil des Edeka-Umsatzes mit Kunden aus Vollmaringen und Baisingen in Höhe von ca. 0,7 Mio. € die Stadt Nagold als Umsatzabzug gegenüber dem Netto LM-Discounter in Hochdorf als realistisch einschätzt. Nach allen Erfahrungen kann in Anbetracht der konkreten Standort- und Marktkonstellation ausgeschlossen werden, dass nennenswerte Umsatzanteile des geplanten Edeka zuvor beim Netto in Hochdorf gebunden waren. Für die Einwohner von Baisingen sind nennenswerte Einkaufsverflechtungen zum Netto-Markt in Hochdorf fast vollständig auszuschließen, da für diese die LM-Discounter in Rottenburg-Ergenzingen (Netto, Lidl, Aldi) schneller erreichbar sind und eine größere Auswahl bieten. Zudem werden die Baisinger in umliegenden Vollsortimentern, wie z.B. Edeka in Bondorf oder Kaufland und Edeka in Nagold, einkaufen, so dass der mit Baisinger Kunden erzielte Umsatzanteil des Planvorhabens gegenüber diesen Wettbewerbsstandorten wirksam wird, jedoch nicht dem Netto-Discounter in Hochdorf entzogen wird.
- Für Vollmaringen bildet der Netto-Discounter in Nagold-Hochdorf den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt (ca. 3 PKW-Fahrminuten). Bezogen auf Vollsortimenter befinden sich die nächstgelegenen Standorte in Nagold, sind mit ca. 5 min. (Kaufland) bzw. 7 min. (Edeka) jedoch auch nur unwesentlich weiter entfernt und zudem in verkehrsgünstiger Lage erreichbar. Zudem ist davon auszugehen, dass aus Vollmaringen umfangreiche Pendlerverflechtungen (Schüler, Arbeitnehmer) und sonstige Einkaufsorientierungen in die Kernstadt von Nagold bestehen, so dass der Lebensmitteleinkauf häufig mit anderen Verpflichtungen und Besorgungen gekoppelt wird. Der geplante Edeka-Supermarkt in Mötzingen ist mit ca. 6 PKW-Fahrminuten aus Vollmaringen zwar ähnlich weit entfernt wie die Vollsortimenter in der Kernstadt von Nagold, ohne dass vergleichbare Kopplungskäufe und -tätigkeiten möglich sind. Gleichwohl wird das Planobjekt auch von Kunden aus Vollmaringen aufgesucht werden. Allerdings werden diese Umsätze mit Vollmaringer Kunden als Umsatzumverteilung nicht gegenüber dem Netto in Hochdorf, sondern v.a. gegenüber den systemgleichen Wettbewerbern in Nagold und z.T. gegenüber den LM-Discountern in Rottenburg-Ergenzingen wirksam. Diese Kaufkraftumlenkung wurde in der ecostra-Auswirkungsanalyse entsprechend dargestellt und bewertet. Ein weiterer

Supermarkt in Mötzingen hat für die wirtschaftliche Situation des Netto LM-Discounters in Hochdorf keine Relevanz.

Seite 9

Fazit:

Die nur sehr geringen bzw. rechnerisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen gegenüber dem Netto LM-Discounter in Hochdorf sind vor dem Hintergrund der konkreten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie der Einkaufsverflechtungen im Raum absolut plausibel. Der vergleichsweise geringe Umsatzanteil des Planvorhabens mit Kunden aus Vollmaringen und Baisingen wird als Umlenkung bisheriger Kaufkraftströme fast ausschließlich gegenüber konkurrierenden Vollsortimentern in Nagold sowie gegenüber LM-Discountern in Rottenburg-Ergenzingen umverteilungswirksam. Die Kritik der Stadt Nagold ist somit als nicht sachgerecht zurückzuweisen.

4. Integrationsgebot

Die Stadt Nagold stellt die städtebauliche Integration des Planstandortes mit Verweis auf Plansatz 2.4.3.2.1 (G) des Regionalplans Stuttgart infrage. Danach sollen Einzelhandelsbetriebe für die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) „*verbraucher-nah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*“ Diesen Einwänden ist aus fachlicher Sicht folgendes zu entgegnen:

- Der Planstandort ist im Nordwesten von Mötzingen im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Gewerbenutzung lokalisiert. Im Süden und Osten schließt – wenngleich sehr aufgelockerte – Wohnbebauung an das Planareal an, bevor wenige 100 m südöstlich der etwas stärker verdichtete Siedlungsbereich mit dem Ortskern von Mötzingen beginnt. Über einen Fußgängerweg entlang der Nagolder Straße ist das Plangrundstück aus dem Ortskern und der umgebenden Wohnbebauung fußläufig erreichbar. Außerdem wird über eine an der Nagolder Straße unmittelbar auf Höhe des Planareals gelegene Bushaltestelle eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet. Zudem steht das Planareal durch den benachbarten Netto LM-Discounter in Funktionszusammenhang mit bereits in Betrieb befindlichen Einzelhandelsbetrieben, so dass maßgebliche Kriterien zur Einordnung als „städtebauliche integrierte Lage“ erfüllt sind. Unter Berücksichtigung gewisser Einschränkungen wird das Planareal in der ecostra-Auswirkungsanalyse als städtebaulich (noch) integriert klassifiziert.
- In Ergänzung zur Auswirkungsanalyse hat ecostra im November 2021 eine Standortalternativenprüfung vorgelegt, wobei das Planareal an der Nagolder Straße sowie vier alternative Standorte im Mötzingen Gemeindegebiet einem Standortvergleich (städtebauliche Integration, synergetische Umfeldnutzungen, Flächengröße,

Flächenverfügbarkeit, Konfliktpotenziale) unterzogen wurden.¹ Die entsprechenden Alternativstandorte wurden von der Gemeinde Mötzingen benannt. Die Standortalternativenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass zwei der potenziellen Alternativstandorte zur Ansiedlung eines Supermarktes „nicht geeignet“ und die anderen zwei „nur stark eingeschränkt geeignet“ sind. Bezogen auf die städtebauliche Integration wurde ein Alternativstandort als „nicht integriert“ und die übrigen drei – vergleichbar mit dem Planstandort – als „städtebaulich (noch) integriert“ eingestuft.

Seite 10

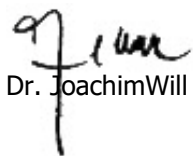
- Letztendlich entspricht der Planstandort unter allen tatsächlich möglichen bzw. auf absehbare Zeit hin verfügbaren Standortalternativen in Mötzingen am deutlichsten den Anforderungen des Regionalplans an einen „*verbrauchernah und städtebaulich integrierten (Standort) in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten.*“

Fazit:

Wenngleich das Plangrundstück bei den Anforderungen an eine städtebauliche Integration gewisse Einschränkungen aufweist, ist dieser bei Anlegung der relevanten fachlichen Kriterien als städtebaulich (noch) integriert zu bewerten. Eine zusätzlich zur Auswirkungsanalyse durchgeführte Standortalternativenprüfung hatte außerdem gezeigt, dass es sich beim Planareal um den einzig möglichen Standort zur Ansiedlung eines Supermarktes in Mötzingen handelt, der in der Lage ist, neben den betrieblich erforderlichen Standortfaktoren auch die Anforderungen des Regionalplans zumindest weitgehend zu erfüllen. Somit ist auch dieser Einwand der Stadt Nagold zurückzuweisen.

Sehr geehrte Frau Janßen, wir hoffen, dass Ihnen diese Kurzeinschätzung für das weitere Vorgehen und die Klärung der strittigen Punkte mit der Stadt Nagold behilflich ist und stehen für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joachim Will', written over a horizontal line.

Dr. Joachim Will

¹ Vgl.: ECOSTRA: Standortalternativenprüfung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Realisierung eines Edeka-Supermarktes in der Gemeinde Mötzingen (LK Böblingen), Areal „Nagolder Straße 26“. Wiesbaden, November 2021.