



06. Dezember 2021

Standortalternativenprüfung

unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange
zur möglichen Realisierung eines EDEKA-Supermarktes in der Gemeinde

Mötzingen (LK Böblingen)

ecostra-Untersuchung im Auftrag der
EDEKA-Handelsgesellschaft Südwest mbH

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umwegeffekte von Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom



Vorbemerkung

Die Gemeinde Mötzingen (ca. 3.700 Einwohner) befindet sich naturräumlich im Korngäu bzw. Oberen Gäu, im äußersten Südwesten des Landkreises Böblingen in Baden-Württemberg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Herrenberg (LK Böblingen) in ca. 12 km nordöstlicher Richtung und Nagold (LK Calw), welches ca. 8 km westlich liegt. Der Gemeinde Mötzingen ist landes- und regionalplanerisch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

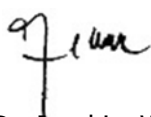
Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH betreibt in der Gemeinde Mötzingen derzeit einen Netto LM-Discount-Markt. Zur Vervollständigung und Abrundung des örtlichen Angebotes war geplant, am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches und in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum bestehenden Netto einen Edeka-Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK anzusiedeln. Für dieses Vorhaben hat die Edeka Handelsgesellschaft Südwest ecostra im Juni 2018 mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt, welche detailliert die mit dem Projekt verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere auch die Nahversorgung) analysierte. Diese Auswirkungsanalyse wurde am 05.09.2018 vorgelegt. Zwischenzeitlich haben sich die Planungen dahingehend konkretisiert, dass der Edeka-Supermarkt nun mit einer auf ca. 1.300 m² VK reduzierten Verkaufsfläche realisiert werden soll. Zudem haben sich zwischenzeitlich verschiedene Änderungen in der Wettbewerbssituation ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde es erforderlich, die Auswirkungsanalyse von 2018 zu aktualisieren. Diese aktualisierte Auswirkungsanalyse wurde am 30.09.2021 vorgelegt.

Bereits vor der Festlegung des nun verfolgten Planstandortes wurden von der Gemeinde Mötzingen zusammen mit EDEKA diverse Standortoptionen im Gemeindegebiet in die Betrachtung einbezogen. Um hier zur jeweiligen Standorteignung – insbesondere auch unter Einbezug von städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten – nochmals eine fachliche Einschätzung zu erhalten, wurde ecostra beauftragt eine sog. Standortalternativenprüfung durchzuführen. Zur Bearbeitung wurden ecostra von der Gemeinde Mötzingen Informationen und Unterlagen zu den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt. Zur Bewertung der Standortqualität erfolgte in der 43. KW 2021 durch ecostra-Mitarbeiter eine intensive Besichtigung dieser potentiellen Alternativstandorte.

Alle für diese Untersuchung verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Sämtliche verwendete Fotos und Abbildungen stammen – soweit nicht anders gekennzeichnet – von ecostra. Die vorliegende Untersuchung dient als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens.

Wiesbaden, den 06. Dezember 2021

ecostra GmbH



Dr. Joachim Will



Florian Stegeman



Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG POTENTIELLER ALTERNATIVSTANDORTE	1
1.1	Auswahl der Alternativstandorte und Grundlagen der Bewertung	1
1.2	Standortalternative I: Iselshäuser Straße/westlich der Wohnbebauung	3
1.3	Standortalternative II: Vollmaringer Straße/Weiherstraße	8
1.4	Standortalternative III: Iselshäuser Straße/Im Ziegengärtle.....	13
1.5	Standortalternative IV: Öschelbronner Straße / Hausäckerweg	18
1.6	Aktueller Planstandort (Standort V): Nagolder Straße/südöstlich von Netto	22
1.7	Gesamtübersicht der Standorte	27
2.	FAZIT	29

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis



1. Beschreibung und Bewertung potentieller Alternativstandorte

Das Gemeindegebiet von Mötzingen besteht lediglich aus einem Ortsteil, dessen Siedlungsbereich rund ein Drittel der gesamten Gemeindefläche einnimmt. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich größtenteils südlich der Kreisstraße Iselshauer Straße (K1026) / Öschelbronner Straße (K1076) mit aufgelockerter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, während der nördliche Teil überwiegend durch Gewerbenutzungen geprägt ist.

1.1 Auswahl der Alternativstandorte und Grundlagen der Bewertung

Durch die Gemeinde Mötzingen wurden als Grundlage der vorliegenden Untersuchung vier weitere Standorte zur Überprüfung genannt, welche neben den bisherigen Planstandort grundsätzlich zur Ansiedlung eines Supermarktes in Frage kommen. Die Standorte I und II befinden sich am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Mötzingen. Der Standort III südlich des nord-westlich befindlichen Gewerbegebietes an der Iselshauer Straße. Standort IV befindet sich östlich des bisherigen Planstandortes an der Öschelbronner Straße. Der bisherige Planstandort für den in der Gemeinde Mötzingen geplanten EDEKA-Supermarkt liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs, an der Ausfallstraße „Nagolder Straße“ (K1052) im Kreuzungsbereich zur Siemensstraße und ist hier als Standort V gekennzeichnet.

Bei der erfolgten Vor-Ort-Besichtigung durch ecostra wurden die gesamten Standortoptionen nach verschiedenen Bewertungskriterien erfasst und analysiert. Im Vordergrund standen dabei in erster Linie eine absatzwirtschaftliche und eine städtebauliche Standortbewertung. Aspekte, die aus absatzwirtschaftlicher Perspektive von Bedeutung sind, betreffen u.a. die zur Verfügung stehende Flächengröße und ihren Zuschnitt, die kleinräumige Topographie sowie die Sichtbarkeit des Areals, seine verkehrliche Erreichbarkeit und das vom Standort aus potenziell erschließbare Einzugsgebiet. Die verkehrstechnische Betrachtung umfasst dabei sowohl den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) und nicht zuletzt die fußläufige Erreichbarkeit. Von Bedeutung sind darüber hinaus die jeweiligen Umfeldnutzungen und die absehbare Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit des Grundstücks für das Projektvorhaben.

Bei der städtebaulichen Standortbewertung wird v.a. erfasst und bewertet, ob es sich bei den Arealen um integrierte oder nicht-integrierte Standorte handelt, ihre Nähe zu bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie ob eventuell ein Handlungsbedarf bezogen auf das Areal gegeben ist (z.B. städtebauliche Missstände, Sanierungsbedarf). Ebenso wird unter städtebaulichen Aspekten die Wirkung der Kubatur des Planobjekts bezogen auf seine Umfeldsituation eingeschätzt sowie ein mögliches Konfliktpotential mit stadtentwicklungs-politischen Zielsetzungen herausgearbeitet.



Übersicht möglicher Alternativstandorte für den neu zu errichtenden EDEKA-Supermarkt in der Gemeinde Mötzingen



1.2 Standortalternative I: Iselshauer Straße / westlich der Wohnbebauung

Die Standortalternative I befindet sich am Ortsausgang der Gemeinde Mötzingen, westlich der Siedlungsgrenze an der Iselshauer Straße. Das rechteckige Grundstück umfasst 8 Flurstücke und verfügt über ein großzügiges Flächenangebot mit einer Gesamtfläche von ca. 10.870 m². Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt und ist im nördlichen Bereich mit einer Scheune bebaut. Die Topographie ist von einem leichten Gefälle in Richtung Süden bestimmt. Begrenzt wird das Areal im Norden durch die Iselshauer Straße und im Westen durch eine aufgelockerte Wohnbebauung. Das südliche Ende des Grundstückes verläuft auf Höhe des Buchenwegs und im Osten entlang eines Wirtschaftsweges.

Abb. 1: Die Lage des Alternativstandorts I in der Gemeinde Mötzingen



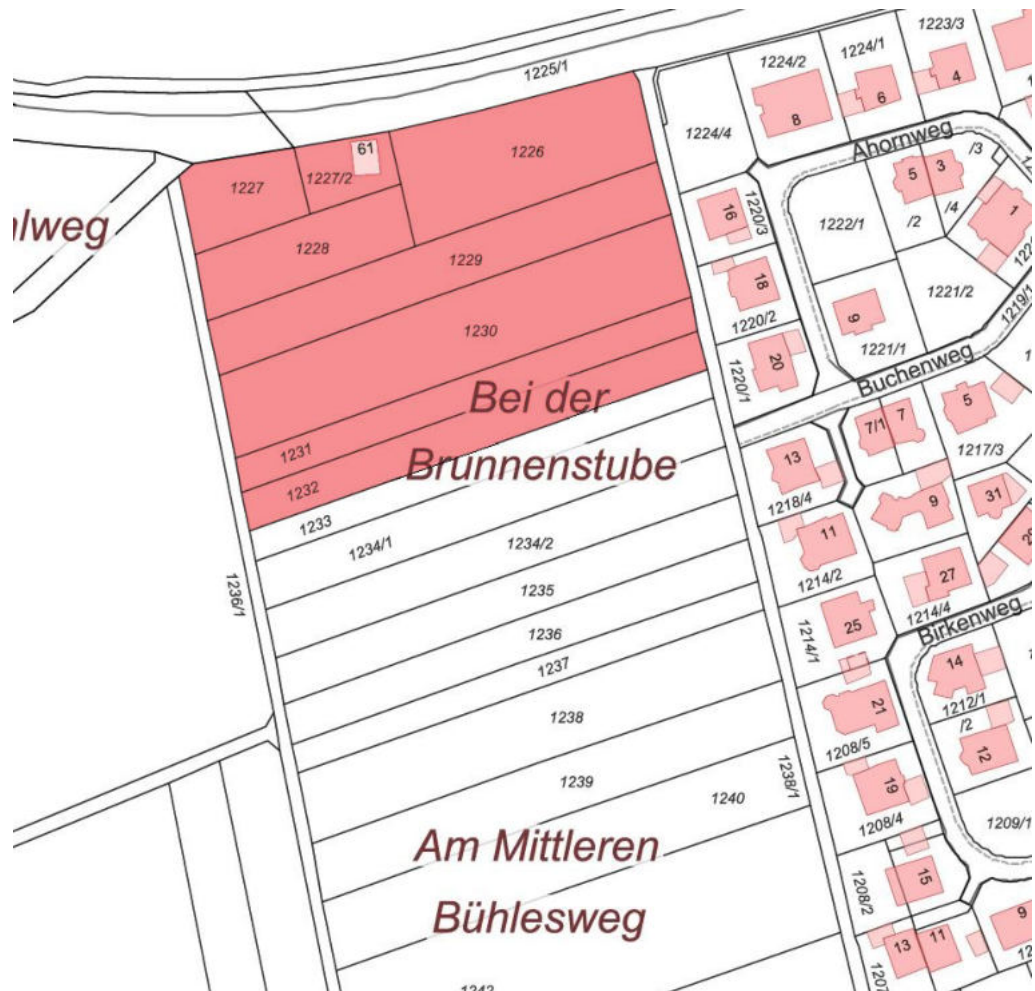
Quelle: www.openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Alternativstandortes lässt sich derzeit wie folgt beschreiben: Unmittelbar östlich befindet ein Wohngebiet mit aufgelockelter Wohnbebauung und verkehrsberuhigten Straßen. Im Westen, sowie im Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden. Im Norden, getrennt durch die Iselshauer Straße, befindet sich ein Produktionsstandort des Möbelherstellers Rolf Benz. Im gesamten Umfeld sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen vorzufinden.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt für den PKW-Verkehr über die Ortsdurchfahrt Iselshauer Straße, die in westlicher Richtung eine Anbindung an die Landstraße L 1361 herstellt und nach Osten in den Ortskern führt. Die Iselshauer Straße ist in beide Fahrrichtungen einspurig ausgebaut und ist auf der Höhe des Areals mit einem

Tempolimit von 100 km/h ausgewiesen. Die Iselshauer Straße zeigt eine geringe Verkehrsdichte, jedoch ist davon auszugehen, dass gerade in den Zeiten des Berufsverkehrs ein höheres Verkehrsaufkommen die Straße frequentiert. Für die kleinräumige Verkehrsanbindung des Standortes an die Ortsdurchfahrt müsste eine bauliche Maßnahme erfolgen, welche eine sichere Zu- und Abfahrt ermöglicht. Eine weitere Möglichkeit der Zufahrt wäre der Anschluss an das westliche Wohngebiet mittels der Stichstraße Buchenweg. Dies würde jedoch das gesamte Verkehrsaufkommen durch den Ort und vor allem durch die verkehrsberuhigten Wohngebiete führen.

Abb. 2: Der Flächenzuschnitt des Alternativstandortes I in der Gemeinde Mötzingen



Quelle: Liegenschaftskataster der Gemeinde Mötzingen; ecostra-Bearbeitung

Für die Anwohner aus dem östlichen angrenzenden Wohngebiet ist das Areal nur über die Stichstraße Buchenweg zu erreichen. Entlang der Iselshauer Straße befindet sich in Richtung Ortskern Mötzingen nur auf der nördlichen Seite ein Fuß- bzw. Fahrradweg. Eine Möglichkeit der Querung der Iselshauer Straße ist nicht gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV könnte über die Buslinie 777 erfolgen, deren nächstgelegene Haltestelle ca. 5 min fußläufig östlich des Untersuchungsstandorts situiert ist. Durch seine Standortlage direkt an der Durchfahrtsstraße verfügt der Alternativstandort über eine sehr gute Einsehbarkeit, die in beide Richtungen weder durch Vegetation noch durch andere Sichthindernisse beeinträchtigt wird.



Ansicht des Grundstückes von Süden nach Norden, zu erkennen ist die landwirtschaftliche Scheune sowie die Produktionsstätte der Firma Rolf Benz.



Ansicht auf das Wohngebiet östlich des Grundstückes



Ansicht des Alternativstandortes I von Norden nach Süden; erkennbar ist ein topographisches Gefälle



Ansicht auf die Iselshäuser Straße in Richtung Osten mit dem Ortseingangsschild



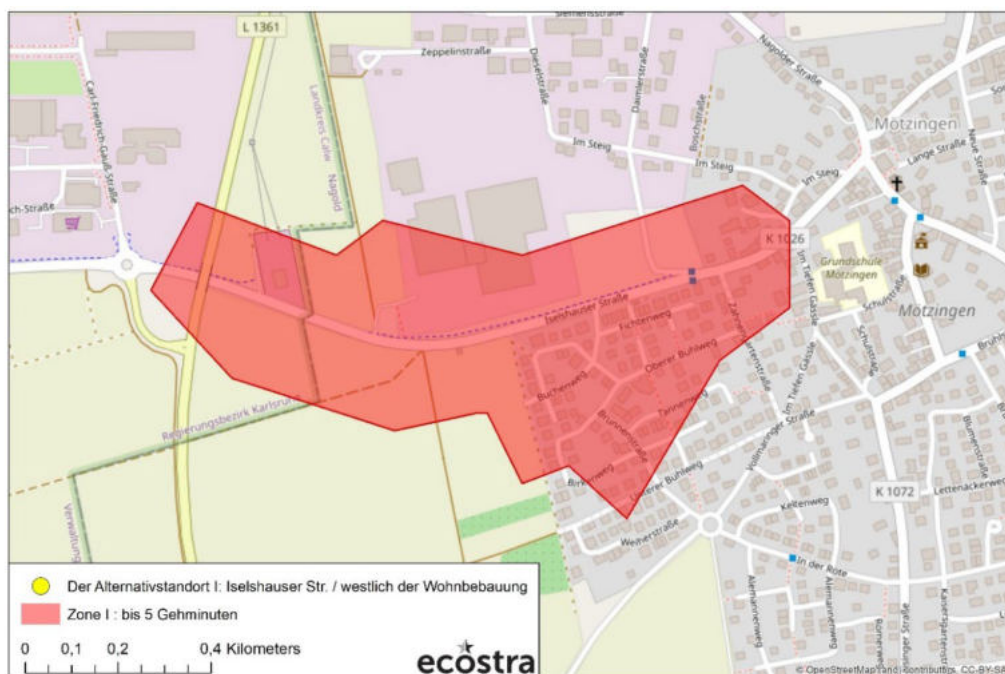
Ansicht auf die Iselshäuser Straße in Richtung Westen mit Blick auf die landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Dieser Alternativstandort ist handelsbezogen als Solitärstandort zu bewerten, da dieser räumlich bereits deutlich von anderen Geschäftslagen abgesetzt liegt. Bei großzügiger Auslegung erfüllt der Standort die Anforderungen der Definition eines städtebaulich integrierten Standortes und sich aus fachgutachterliche Sicht entsprechend als (noch) städtebaulich integriert zu klassifizieren.¹ Dies ist an der unmittelbar an die bestehende

¹ Der Begriff der „städtebaulichen Integration“ zeigt in der gutachterlichen Praxis immer wieder unterschiedliche Interpretationen. Die bislang detaillierteste und eindeutigste Definition wurde 2014 von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vorgelegt und lautet wie folgt: „Bei einer (städtebaulich) integrierten Lage handelt es sich um einen Standort, welcher sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet oder unmittelbar an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch wesentliche Wohnanteile sowie einen bereits vorhandenen mehr oder weniger stark ausgeprägten Besatz – bzw. eine solch Nutzungsmischung – mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ebenso kennzeichnend ist eine von den Wohnbereichen – zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – fußläufige Erreichbarkeit sowie meist auch eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr“. Vgl.: GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden, 02 / 2014, 230 Seiten, S. 197

Wohnbebauung angrenzende Lage des Alternativstandort I sowie der fußläufigen Erreichbarkeit des Wohngebietes begründet. Nach vorliegenden Informationen ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Mit der Schaffung eines Wohngebietes wäre die Integration des Standortes neu zu bewerten.

Abb. 3: Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes I in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)



Die Zonierung der fußläufigen Erreichbarkeit zeigt, dass ein gewisser Teil der Bewohner des östlichen Wohngebietes innerhalb von 5 Minuten den Alternativstandort erreichen können, wobei es sich hier nicht um größere Bevölkerungspotentiale handeln dürfte. Ebenfalls, wenn auch räumlich etwas entfernt, ist die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für den Standort gegeben.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Hierzu wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Wohnbebauung gefasst. Dabei ist der nördliche Bereich, indem sich der Alternativ Standort befindet, als urbanes Gebiet ausgewiesen, der südliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet. Das Grundstück befindet sich größtenteils im Privatbesitz, ein einzelnes Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde.

Tab. 1: Flurstücke des Alternativstandorts I

Flurstück Nr.	Größe in qm	Eigentümer	Verkaufsbereitschaft
1227	653	Gemeinde	ja
1227/2	400	Privat	nein
1226	1.844	Privat	nein
1228	991	Privat	nein
1229	1.803	Privat	nein
1230	2.748	Privat	nein
1231	1.157	Privat	nein
1232	1.280	Privat	nein
Summe	10.876		

Quelle: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH

Für das gesamte Gebiet wird eine Umlegung im Zusammenhang der geplanten Wohn- gebietsentwicklung erfolgen. In Zusammenhang dieser Umlegung haben auch bereits zahlreiche Gespräche zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern statt- gefunden. Mehrere Flurstücke des Grundstückes befinden sich im Eigentum einer ein- zelnen Privatperson. Dieser Eigentümer wird an der Umlegung nur mitwirken, wenn er nachher eine Zuteilung im Norden des Gebiets "Röte III" erhält, da er auf diesen Flä- chen selbst eine gewerbliche Nutzung realisieren möchte. Ein Verkauf der Flächen kommt für ihn daher nicht in Frage. Insgesamt ist durch die fehlende Verfügbarkeit wesentlicher Grundstücksflächen, die Realisierung eines EDEKA-Supermarktes an die- sen Standort weitgehend ausgeschlossen.

Abb. 4: Vorentwurf des Bebauungsplans Röte III



Quelle: Gemeinde Mötzingen

Tab. 2: Bewertungsmatrix Standortalternative I

Absatzwirtschaftliche Standortbewertung			
Flächengröße	Unzureichend		Mehr als ausreichend
Flächenzuschnitt	Ungeeignet		Geeignet
Topographie	Anspruchsvoll		Ebenerdig
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar		Gut einsehbar
Erreichbarkeit MIV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit fußläufig	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Frequenz am Standort	Niedrig		Hoch
Umfeldnutzungen	Konfliktträchtig		Synergetisch
Verfügbarkeit	Langfristig		Kurzfristig

***Zwischenfazit aus absatzwirtschaftlicher Sicht:** Insgesamt handelt es sich um einen von der der Grundstücksfläche und Zuschnitt, der verkehrlichen Erreichbarkeit und Sichtbarkeit geeigneten Standort. Die fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke führt zu einer deutlichen Einschränkung.*

Städtebauliche Standortbewertung			
Standort	Nicht-integriert		Integriert
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen	Sehr weit		Sehr nahe
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.)	Gering		Hoch
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation	Unpassend		Passend
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten	Hoch		niedrig

***Zwischenfazit aus städtebaulicher Sicht:** Der Standort weist aus städtebaulicher Sicht deutliche Einschränkungen auf, insbesondere durch seine Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen und der direkten Lage an einem Wohngebiet; wodurch ggf. zusätzlicher Verkehr ins Wohngebiet gezogen wird. Darüber hinaus schließen die kommunalen Planungen eine gewerbliche Nutzung aus. Der Standort ist städtebaulich als (noch) integriert zu bewerten.*

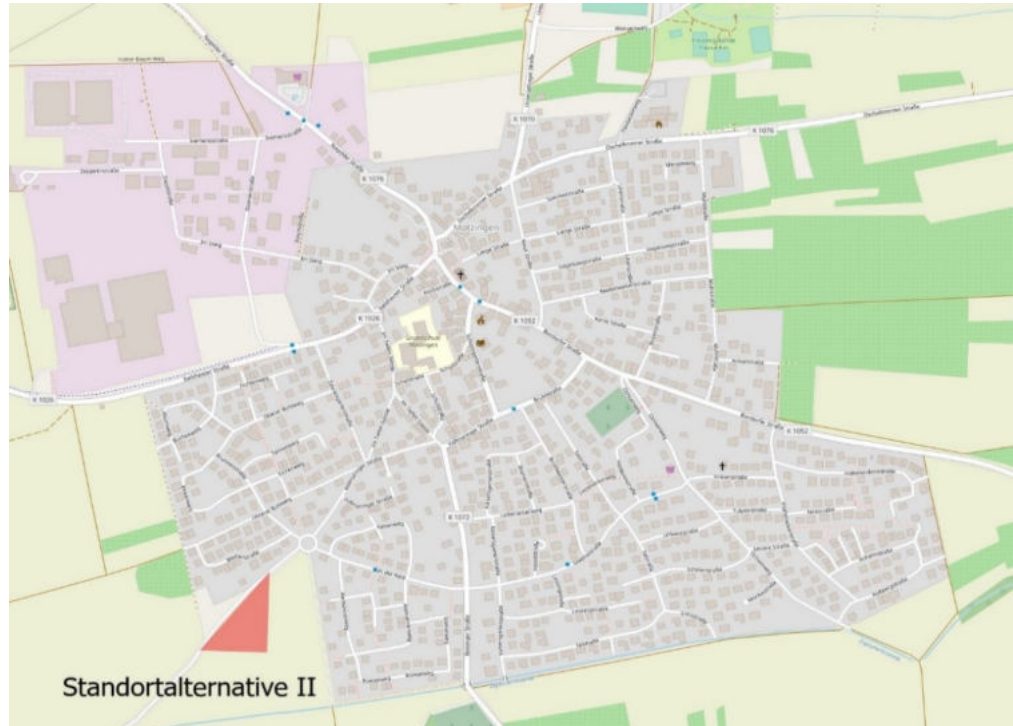
Gesamtfazit: Insgesamt ist der Standort als stark eingeschränkt geeignet zu beurteilen.

1.3 Standortalternative II: Vollmaringer Straße/Weiherstraße

Die Standortalternative II befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Mötzingen. Bei dieser Standortalternative handelt es sich um ein in etwa dreieckiges Grundstück, das insgesamt 8 Flurstücke mit einer Fläche von ca. 9.000 m² umfasst. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen wird das Areal von einem Landwirtschaftsweg begrenzt, welcher nicht für den motorisierten Individualverkehr frei gegeben ist. Der größte Teil des Grundstückes ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Die Topographie ist von einem leichten Gefälle in Richtung Süden geprägt.



Abb. 5: Die Lage des Alternativstandorts II in der Gemeinde Mötzingen

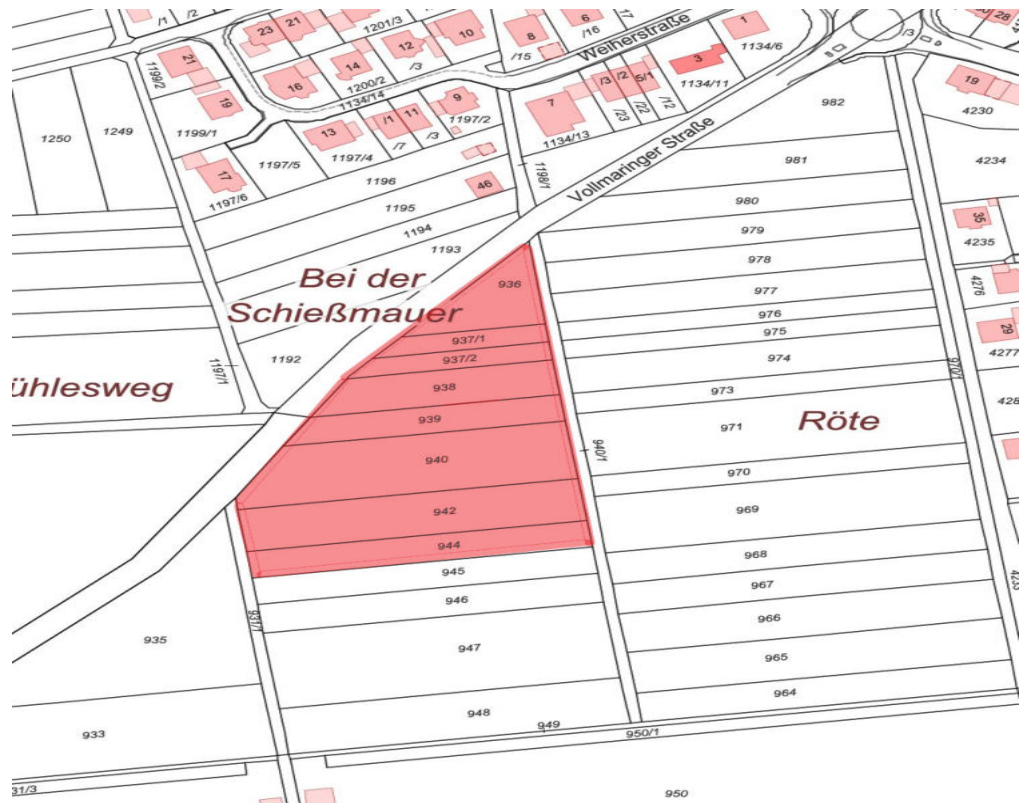


Quelle: www.openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Alternativstandortes II lässt sich derzeit wie folgt beschreiben: Unmittelbar nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Vollmaringer Straße schließt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung an das Areal an. Die Wohngebiete sind geprägt von verkehrsberuhigten Straßen, die nur sporadisch mit Bürgersteigen ausgestattet sind. Im Westen, im Süden sowie z.T. im Osten sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden. Im gesamten Umfeld befinden sich keine weiteren Einzelhandelnutzungen. Insgesamt liegt das Grundstück sehr versteckt innerhalb des Ortes Mötzingen und abseits einer Ortsdurchfahrt.

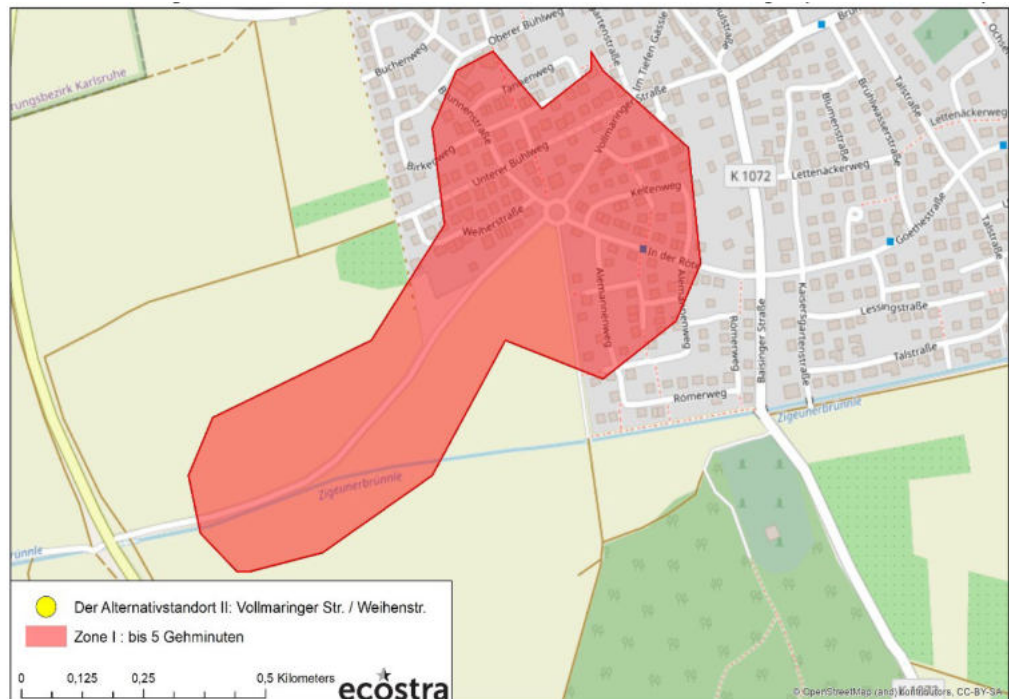
Die verkehrliche Erschließung kann nur über den nördlich befindlichen Kreisverkehr erfolgen, wobei die in Richtung Norden zum Ortskern führende Vollmaringer Str. bzw. die nach Osten führende Straße In der Röte, die Verbindung zur Ortsdurchfahrt Baisinger Straße herstellen. Bei einer Realisierung des Supermarktes würde das gesamte Verkehrsaufkommen durch die verkehrsberuhigten Wohngebiete führen. Insgesamt liegt das Grundstück deutlich versetzt zu dem im Norden angrenzenden Kreisverkehr, an einem Wirtschaftsweg, der derzeit nicht für den PKW-Verkehr frei gegeben ist. Die derzeitige verkehrliche Frequenz bei dem Areal ist sehr niedrig, eine Anbindung zum ÖPNV ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist aufgrund seiner versteckten Lage nur schwer einsehbar. Fußläufig ist das Areal für die Anwohner der Wohngebiete über den Wirtschaftsweg Vollmaringer Straße zu erreichen.

Abb. 6: Der Flächenzuschnitt des Alternativstandortes II in der Gemeinde Mötzingen



Quelle: Liegenschaftskataster der Gemeinde Mötzingen; ecostra-Bearbeitung

Abb. 7: Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes II in der Gemeinde Mötzingen (Basis 5 Gehminuten)



Der Alternativstandort II befindet sich am süd-westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Mötzingen und schließt nördlich und östlich unmittelbar an Wohnbebauung an. Die fußläufige Erreichbarkeit für das umliegende Wohngebiet ist für den Standort gegeben. Die Zonierung der fußläufigen Erreichbarkeit zeigt, dass eine gewisse, aber auch eher geringe Anzahl an Bewohnern der Wohngebiete im Norden und Osten an den Standort in fünfminütiger Entfernung angebunden sind. Jedoch erfüllt der Alternativstandort aufgrund des fehlenden Anschlusses an den ÖPNV, sowie des fehlenden Besatzes an weiteren Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistung im Umfeld auch bei großzügigerer Auslegung nicht die Anforderungen der Definition eines städtebaulich integrierten Standortes und ist aus fachgutachterlicher Sicht entsprechend als städtebaulich nicht integriert zu klassifizieren



Ansicht des Alternativstandorts II in Richtung Osten in Richtung Kreisverkehr



Ansicht des Alternativstandortes II in Richtung Süden.



Blick auf den Wirtschaftsweg in Richtung Südwesten entlang der Grundstücksgrenze



Ansicht des Alternativstandorts II von Südosten nach Nordwesten



Ansicht des Kreisverkehrs nördlich des Alternativstandortes mit Blick auf die Vollmaringer Straße



Ansicht des Wirtschaftsweges aus Richtung Süden, rechts befindet sich das Grundstück

Mit insgesamt ca. 9.000 m² Grundfläche weist das Grundstück eine ausreichende Fläche zur Errichtung eines EDEKA-Supermarktes auf. Nach vorliegenden Informationen gehören zwei Flurstücke der Gemeinde Mötzingen, so dass eine Verfügbarkeit gegeben ist. Die weiteren sechs Flurstücke befinden sich in Privateigentum, von denen ein Eigentümer eines Flurstückes eine eventuelle Verkaufsbereitschaft signalisiert hat. Die anderen Eigentümer lehnen jedoch derzeit einen Verkauf ab. Somit fehlt zum jetzigen Zeitpunkt zur Errichtung eines EDEKA-Supermarktes die notwendige Flächengröße. Darüber hinaus sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Insgesamt ist durch die fehlende Verfügbarkeit der Grundstücksflächen, sowie der anderweitigen Planung der Gemeinde Mötzingen, die Realisierung eines EDEKA-Supermarktes an diesen Standort auf absehbare Zeit ausgeschlossen.

Tab. 3: Flurstücke des Alternativstandorts II

Flurstück Nr.	Größe in qm	Eigentümer	Verkaufsbereitschaft
936	773	Privat	evtl. ja
937/1	392	Privat	nein
937/2	444	Gemeinde	ja
938	1.046	Gemeinde	ja
939	899	Privat	nein
940	2.389	Privat	nein
942	1.890	Privat	nein
944	1.179	Privat	nein
Summe	9.012		

Quelle: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH

Abb. 8: Vorentwurf des Bebauungsplans Röte II



Quelle: Gemeinde Mötzingen

Tab. 4: Bewertungsmatrix Standortalternative II

Absatzwirtschaftliche Standortbewertung			
Flächengröße	Unzureichend		Mehr als ausreichend
Flächenzuschnitt	Ungeeignet		Geeignet
Topographie	Anspruchsvoll		Ebenerdig
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar		Gut einsehbar
Erreichbarkeit MIV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit fußläufig	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Frequenz am Standort	Niedrig		Hoch
Umfeldnutzungen	Konfliktträchtig		Synergetisch
Verfügbarkeit	Langfristig		Kurzfristig

***Zwischenfazit aus absatzwirtschaftlicher Sicht:** Insgesamt handelt es sich um einen ungeeigneten Standort. Wenngleich die Flächengröße ausreichend ist, ist u.a. die versteckte Lage im Ort und die verkehrliche Erschließung für die Errichtung eines Supermarktes nicht tragfähig. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben.*

Städtebauliche Standortbewertung			
Standort	Nicht-integriert		Integriert
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen	Sehr weit		Sehr nahe
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.)	Gering		Hoch
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation	Unpassend		Passend
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten	Hoch		niedrig

***Zwischenfazit aus städtebaulicher Sicht:** Der Standort weist aus städtebaulicher Sicht Einschränkungen dahingehend auf, dass die Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sehr groß ist. Darüber hinaus führt die verkehrliche Erschließung zu einem hohen Konfliktpotenzial mit den Anwohnern.*

Gesamtfazit: Insgesamt ist der Standort als ungeeignet zu beurteilen.

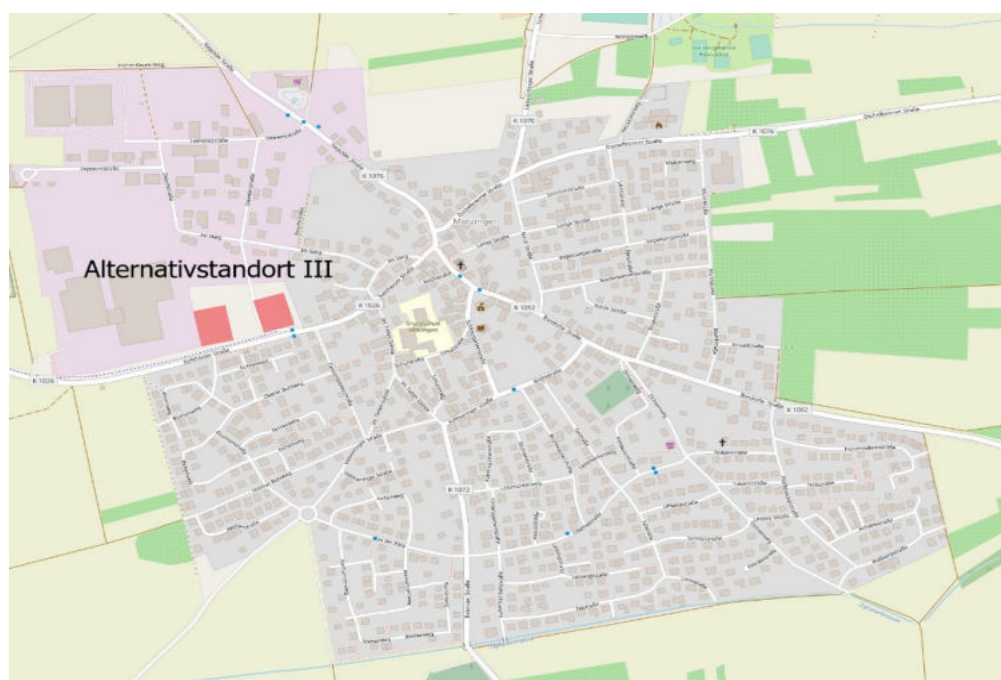
1.4 Standortalternative III: Iselshauer Straße/Im Ziegengärtle

Die Standortalternative III befindet sich westlich des Ortskerns an der Iselshauer Straße in Mötzingen. Hierbei handelt es sich um zwei rechteckige Grundstücke, die durch mehrere Flurstücke und einen Wirtschaftsweg voneinander getrennt liegen. Das westliche Areal umfasst 5 Flurstücke mit einer Fläche von ca. 6.270 m², während das östliche Areal 10 Flurstücke mit einer Fläche von ca. 6.150 m² umfasst. Die einzelnen Flächen sind somit etwas zu klein zur Realisierung eines EDEKA-Supermarktes, da eine Grundfläche von ca. 7.000 m² benötigt wird. Denkbar sind diese Standorte somit nur unter der Voraussetzung, dass weitere angrenzende Grundstücke erworben werden können. Das gesamte Gelände ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das westliche Grundstück fällt topographisch leicht in Richtung Süden ab, wogegen das öst-

liche Grundstück ein stärkeres Gefälle in Richtung Osten aufweist. Beide Grundstückflächen werden im Süden durch eine steile Hangkante begrenzt, an dessen Fuß die Iselshauer Straße verläuft. Der Höhenunterschied zwischen dem Grundstücken und der Straße beträgt ca. 10 m. Im Norden werden beide Areale durch einen nicht befestigten Landwirtschaftsweg begrenzt. Westlich befindet sich das Areal der Produktionsstätte von Rolf Benz, während östlich des Areals sich eine aufgelockerte Wohnbebauung anschließt.

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Areals lässt sich derzeit wie folgt beschreiben. Unmittelbar nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet „Nagolder Steig“ u.a. mit einem Gartenbaubetrieb bzw. Baumschule und vereinzelter Wohnbebauung. Im Osten wie im Süden sind Wohngebiete mit einer aufgelockerten Wohnbebauung lokalisiert. Im Westen befindet sich die Produktionsstätte von Rolf Benz. Insofern handelt es sich um einen Übergangsbereich von Wohngebiet in Gebiete mit gewerblichen Nutzungen. Im gesamten Umfeld sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen vorzufinden.

Abb. 9: Die Lage des Alternativstandorts III in der Gemeinde Mötzingen

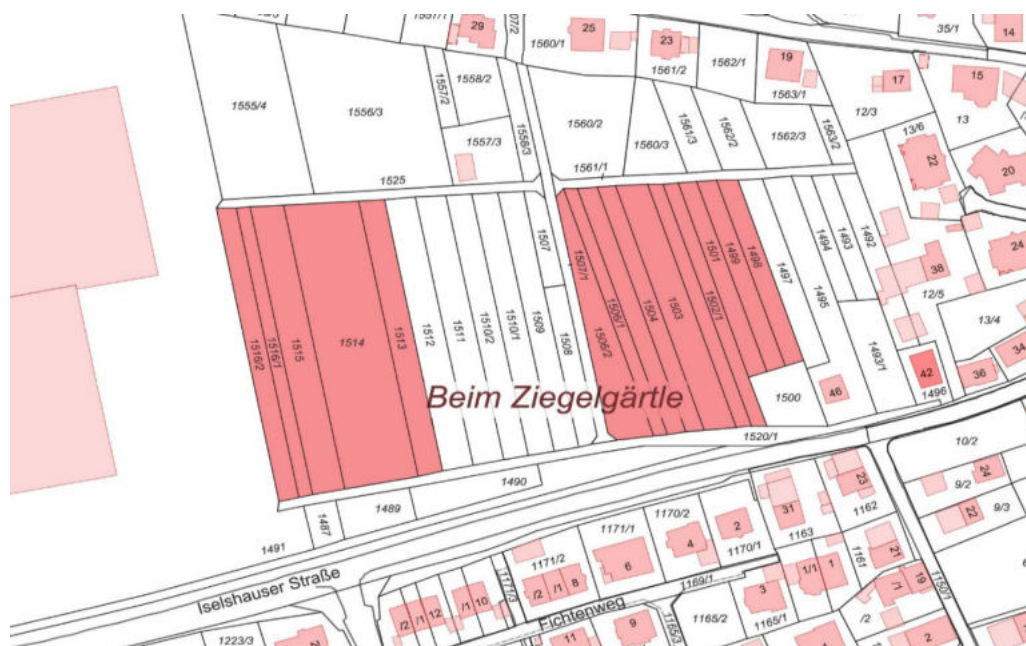


Quelle: www.openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Die verkehrliche Erschließung kann nur über die Iselshauer Straße erfolgen, welche als Ortsdurchfahrt in westlicher Richtung in die Landstraße L1361 in Richtung Nagold übergeht und nach Osten in den Ortskern führt. Die Iselshauer Straße ist in beide Fahrrichtungen einspurig ausgebaut und auf Höhe der Alternativstandorte als Tempo 50-Zone ausgewiesen. Aufgrund der schwierigen topographischen Gegebenheiten der steilen Hangkante ist eine geeignete verkehrliche Erschließung nur schwer zu realisieren. Eine weitere Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung ist die Zu- und Abfahrt über die Straße Im Steig im Norden des Areals, welche im Osten auf der Iselshauer Straße mündet. Problematisch dabei ist die Zuführung zum Standort durch das östlich gelegene Wohngebiet. Insgesamt zeigt die verkehrliche Frequenz der Iselshauer Straße einen flüssigen Verlauf, jedoch wird die Frequenz in Zeiten des Berufsverkehrs erhöht sein.

Für die Anwohner aus dem östlich und südlich angrenzenden Wohngebiet sind die Standorte über einen Gehweg entlang der Iselshauer Straße erreichbar. Jedoch existieren zur Querung der Iselshauer Straße keine Verkehrsinseln oder andere Übergänge. Die ÖPNV-Anbindung des Areals ist über die Bushaltestelle Iselshauer Str. gewährleistet, die sich unmittelbar am Alternativstandort befindet. Die Haltestelle wird stündlich von der Buslinie 777 angefahren. Aufgrund des Höhenunterschiedes der Grundstücke zur Iselshauer Straße verfügen beide Areale eine nur eingeschränkte Einsehbarkeit.

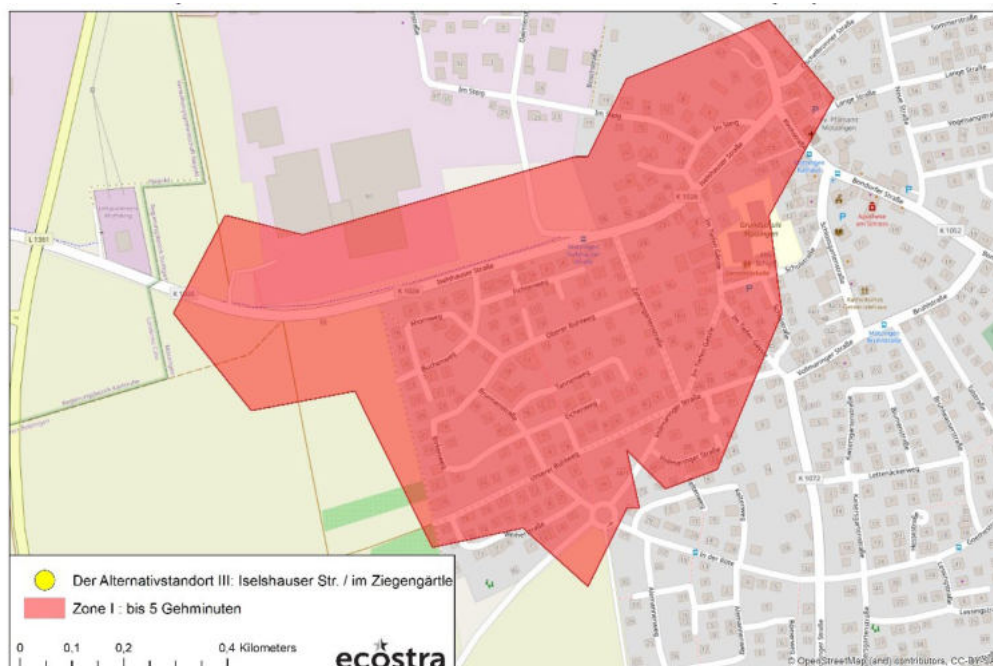
Abb. 10: Der Flächenzuschnitt des Alternativstandorts III in der Gemeinde Mötzingen



Quelle: Liegenschaftskataster der Gemeinde Mötzingen; ecostra-Bearbeitung

Der Alternativstandort III befindet sich südlich des Gewerbegebietes „Nagolder Steig“ und schließt südlich und östlich unmittelbar an Wohnbebauung an. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit für das umliegende Wohngebiet wie auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für den Standort gegeben. Die Zonierung der fußläufigen Erreichbarkeit zeigt, dass ein wesentlicher Teil der Bewohner des südlichen Wohngebietes sowie eine gewisse Anzahl an Bewohner des östlich situierten Wohngebietes den Standort innerhalb von fünf Minuten erreichen. Letztlich erfüllt das Planareal die Anforderungen der Definition eines städtebaulich integrierten Standortes und ist aus fachgutachterlicher Sicht entsprechend als (noch) städtebaulich integriert zu klassifizieren.

Abb. 11: Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes III in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)



Nach vorliegenden Informationen sind die Flurstücke des westlichen Alternativstandortes im Eigentum der Gemeinde und eigentlich als Erweiterungsfläche des Produktionsstandortes der Firma Rolf Benz vorgesehen. Die östlichen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz, dessen Eigentümer keine Verkaufsabsichten haben. Insgesamt ist durch die fehlende Verfügbarkeit der Grundstücksflächen, sowie der noch zu geringen Flächengröße, die Realisierung eines EDEKA-Supermarktes an diesen Standort auf absehbare Zeit unwahrscheinlich.

Tab. 5: Flurstücke des Alternativstandortes III

Flurstück Nr.	Größe in qm	Eigentümer	Verkaufsbereitschaft
1513	941	Gemeinde	nein, da Erweiterungsfläche für bestehende Firma Rolf Benz
1514	2.773	Gemeinde	nein, da Erweiterungsfläche für bestehende Firma Rolf Benz
1515	1.233	Gemeinde	nein, da Erweiterungsfläche für bestehende Firma Rolf Benz
1516/1	552	Gemeinde	nein, da Erweiterungsfläche für bestehende Firma Rolf Benz
1516/2	771	Gemeinde	nein, da Erweiterungsfläche für bestehende Firma Rolf Benz
Summe	6.270		
1498	510	Privat	nein
1499	502	Privat	nein
1501	494	Privat	nein
1502/1	495	Privat	nein
1502/2	486	Privat	nein
1503	1.072	Privat	nein
1504	606	Privat	nein
1505	607	Privat	nein
1506/1	464	Privat	nein
1506/2	909	Privat	nein
Summe	6.145		

Quelle: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH





Ansicht des Untersuchungsareals von Süden nach Norden. In der Mitte befindet sich der Wirtschaftsweg, der beide Grundstücke trennt



Ansicht des westlichen Grundstückes in Richtung Norden. Die landwirtschaftliche Scheune befindet sich auf einem benachbarten Grundstück.



Blick in Richtung Südwesten. Im Vordergrund das westliche Grundstück. Im Hintergrund das Werksgelände von Rolf Benz.



Ansicht des östlichen Grundstück mit Blick nach Osten



Blick auf die Iselshauerstraße in Richtung Westen. Deutlich zu erkennen ist der Höhenunterschied zwischen Straße und Grundstück.



Ansicht der Auffahrt des Wirtschaftsweges zum Grundstück.

Tab. 6: Bewertungsmatrix Standortalternative III

Absatzwirtschaftliche Standortbewertung			
Flächengröße	Unzureichend		Mehr als ausreichend
Flächenzuschnitt	Ungeeignet		Geeignet
Topographie	Anspruchsvoll		Ebenerdig
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar		Gut einsehbar
Erreichbarkeit MIV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit fußläufig	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Frequenz am Standort	Niedrig		Hoch
Umfeldnutzungen	Konfliktträchtig		Synergetisch
Verfügbarkeit	Langfristig		Kurzfristig

Zwischenfazit aus absatzwirtschaftlicher Sicht: Insgesamt handelt es sich um einen wenig geeigneten Standort u.a. aufgrund der zu kleinen Flächengröße der einzelnen Grundstücke. Die Topographie (Hangkante) erschwert die verkehrliche Erschließung. Darüber hinaus stehen die Grundstücksflächen auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf.

Städtebauliche Standortbewertung			
Standort	Nicht-integriert		Integriert
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen	Sehr weit		Sehr nahe
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.)	Gering		Hoch
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation	Unpassend		Passend
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten	Hoch		niedrig

Zwischenfazit aus städtebaulicher Sicht: Der Standort weist aus städtebaulicher Sicht Einschränkungen dahingehend auf, dass die Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen bereits groß ist. Darüber hinaus sind die westlichen Flurstücke als Erweiterungsgebiet für den Möbelhersteller Rolf Benz vorgesehen.

Gesamtfazit: Insgesamt ist der Standort als nur sehr bedingt geeignet zu beurteilen.

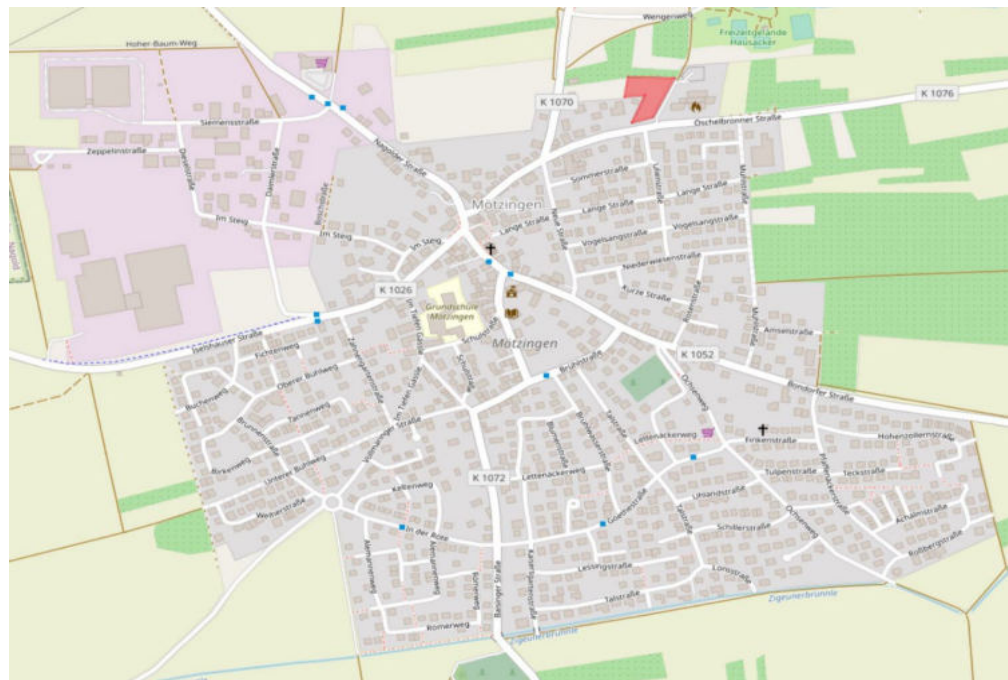
1.5 Standortalternative IV: Öschelbronner Straße / Hausäckerweg

Der Standort IV befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes Mötzingens. Das Grundstück befindet sich an der Öschelbronner Straße im Kreuzungsbereich zum Hausäckerweg und umfasst 6 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6.300 m². Damit ist die Grundstückfläche etwas zu klein zur Realisierung eines EDEKA-Supermarktes, da eine Grundfläche von ca. 7.000 m² benötigt wird. Bei dem Areal handelt es sich um ein in etwa trapezförmiges Grundstück, das landwirtschaftlich genutzt wird. Das südwestliche Flurstück ist mit einem landwirtschaftlich genutzten Schuppen bebaut. Begrenzt wird das Areal im Norden durch weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen. Im Osten und Süden verlaufen der Hausäckerweg bzw. die Öschelbronner Straße, welche



die Grundstücksgrenzen bilden. Westlich des Grundstückes schließt sich Wohnbebauung an. Die Topographie ist von einem starken Gefälle von Süden nach Norden geprägt.

Abb. 12: Die Lage des Alternativstandorts IV in der Gemeinde Mötzingen



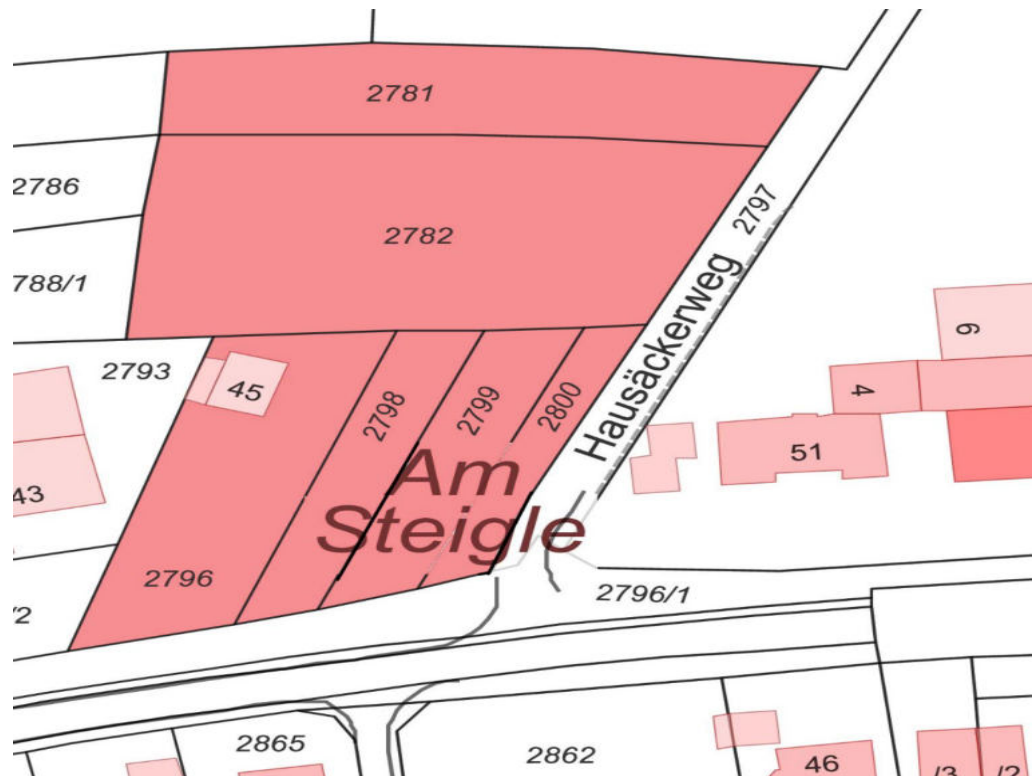
Quelle: www.openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Areals ist im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie einem Freizeitgelände mit Fußballplatz geprägt. Im Osten befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Grundstück ein Wertstoffhof sowie ein Kindergarten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Öschelbrunner Straße im Süden sowie östlich des Areals befinden sich aufgelockerte Wohnbebauungen. Im gesamten näheren Umfeld sind keine Handelsnutzungen vorzufinden.

Die verkehrliche Erschließung des Alternativstandortes erfolgt über die Ortsdurchfahrt Öschelbrunner Straße welche im Osten in Richtung Gäufelden-Öschelbronn verläuft und westlich in die Nagolder Straße mündet. Die Öschelbrunner Straße ist in beide Fahrtrichtungen einspurig ausgebaut und auf Höhe des Planareals als Tempo 50-Zone ausgewiesen. Insgesamt weist die Öschelbrunner Straße eine gute verkehrliche Frequenz auf. Der Alternativstandort IV verfügt aufgrund des nur kleinen Sichtfensters zur Durchfahrtsstraße sowie des topographischen Gefälles in Richtung Norden über eine eingeschränkte Einsehbarkeit. Für die Anwohner aus den südlichen wie westlichen Wohngebieten ist das Areal über einen Fußweg an der Öschelbrunner Straße erreichbar. Auf Höhe des Alternativstandortes befindet sich eine kleine Verkehrsinsel zur Querung der Straße. Einen Anschluss an den ÖPNV existiert nicht.

Der Alternativstandort IV befindet sich am nord-westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Mötzingen und schließt südlich und westlich unmittelbar an Wohnbebauung an. Die fußläufige Erreichbarkeit für das umliegende Wohngebiet ist für den Standort gegeben

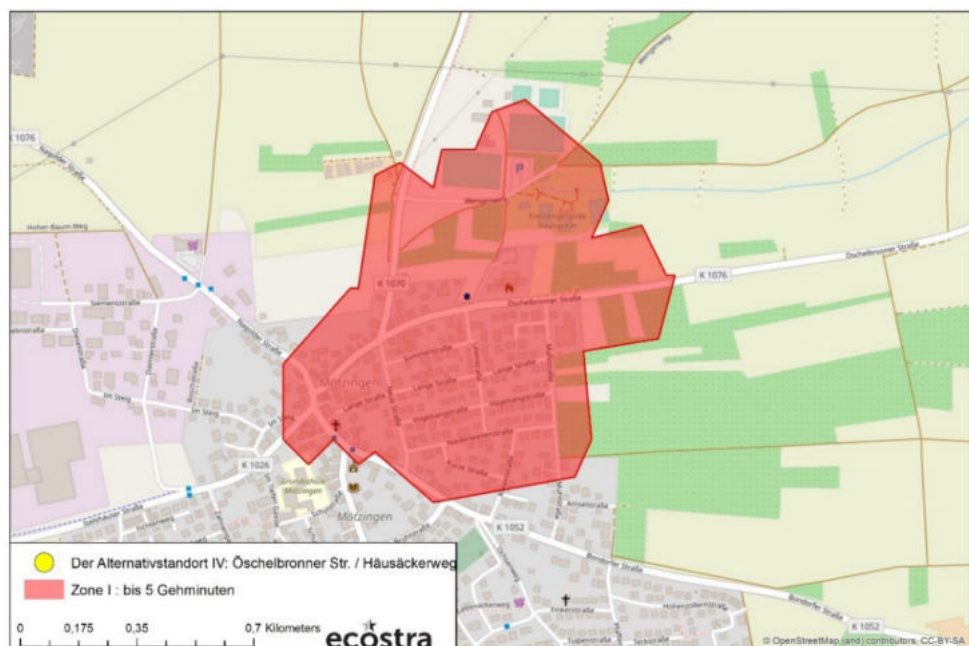
Abb. 13: Der Flächenzuschnitt des Alternativstandorts IV in der Gemeinde Mötzingen



Quelle: Liegenschaftskataster der Gemeinde Mötzingen; ecostra-Bearbeitung

Die Zonierung der fußläufigen Erreichbarkeit zeigt, dass ein wesentlicher Teil des südlichen Wohngebietes den Standort innerhalb von fünf Minuten erreichen kann. Letztlich erfüllt das Planareal die Anforderungen der Definition eines städtebaulich integrierten Standortes und ist aus fachgutachterlicher Sicht entsprechend als (noch) städtebaulich integriert zu klassifizieren.

Abb. 14: Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes IV in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)



Nach vorliegenden Informationen sind zwei Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Mötzingen, die eine Verkaufsbereitschaft signalisiert hat. Die weiteren vier Flurstücke befinden sich im Privateigentum und stehen aktuell nicht zum Verkauf. Insgesamt ist durch die fehlende Verfügbarkeit der Grundstücksflächen, sowie der zu geringen Flächengröße, die Realisierung eines EDEKA-Supermarktes an diesen Standort so gut wie ausgeschlossen.

Tab. 7: Flurstücke des Alternativstandortes IV

Flurstück Nr.	Größe in qm	Eigentümer	Verkaufsbereitschaft
2781	1.256	Privat	nein
2782	2.495	Privat	nein
2796	1.153	Privat	nein, da landwirtschaftlicher Lagerschuppen
2798	525	Gemeinde	ja
2799	565	Privat	nein
2800	332	Gemeinde	ja
Summe	6.326		

Quelle: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH



Blick nach Norden entlang des Hausackerweges, im Hintergrund befindet sich das Freizeitgelände



Ansicht des Alternativstandortes. Blick in Nord-östlicher Richtung.



Blick nach Süden mit ansteigender Topographie



Ansicht der Öschelbronner Straße in Richtung Westen

Tab. 8: Bewertungsmatrix Standortalternative IV

Absatzwirtschaftliche Standortbewertung			
Flächengröße	Unzureichend		Mehr als ausreichend
Flächenzuschnitt	Ungeeignet		Geeignet
Topographie	Anspruchsvoll		Ebenerdig
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar		Gut einsehbar
Erreichbarkeit MIV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit fußläufig	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Frequenz am Standort	Niedrig		Hoch
Umfeldnutzungen	Konfliktträchtig		Synergetisch
Verfügbarkeit	Langfristig		Kurzfristig

Zwischenfazit aus absatzwirtschaftlicher Sicht: Insgesamt handelt es sich u.a. aufgrund der fehlenden Flächengröße, um einen nicht geeigneten Standort. Weitere Einschränkungen sind die Topographie, Sichtbarkeit und die fehlende Anbindung des ÖPNV.

Städtebauliche Standortbewertung			
Standort	Nicht-integriert		Integriert
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen	Sehr weit		Sehr nahe
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.)	Gering		Hoch
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation	Unpassend		Passend
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten	Hoch		niedrig

Zwischenfazit aus städtebaulicher Sicht: Der Standort weist aus städtebaulicher Sicht Einschränkungen dahingehend auf, dass die Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen zu groß ist.

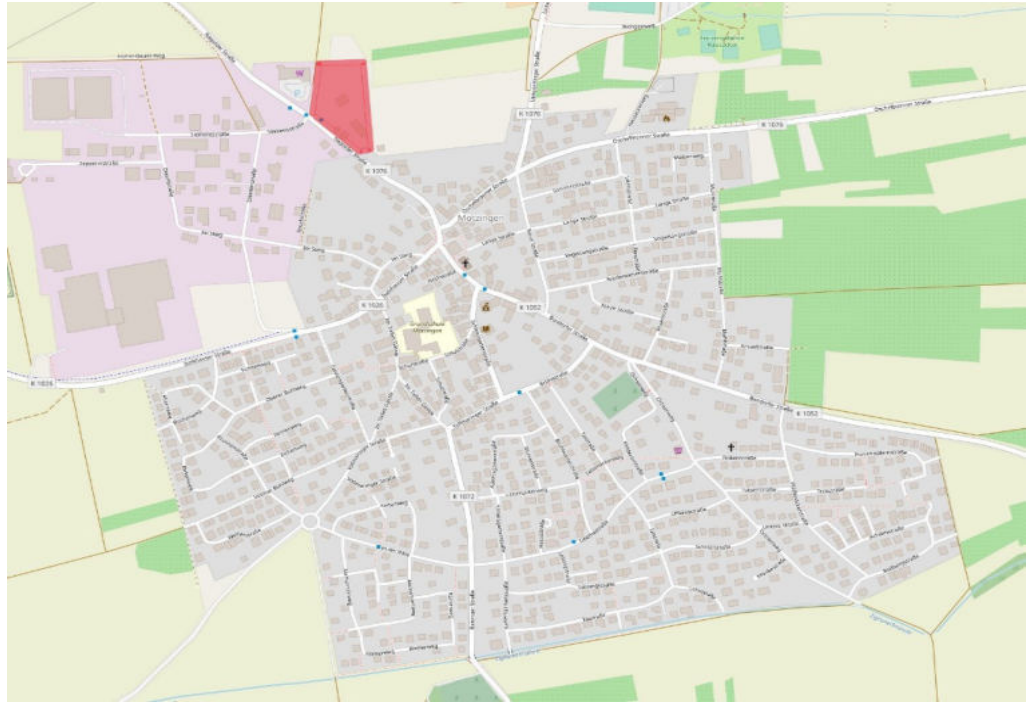
Gesamtfazit: Insgesamt ist der Standort als nicht geeignet zu beurteilen.

1.6 Aktueller Planstandort (Standort V): Nagolder Straße/südöstlich von Netto

Bei der Standortalternative V handelt es sich um den bisher verfolgten Planstandort für den in der Gemeinde Mötzingen anzusiedelnden EDEKA-Supermarkt. Dieser liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs, an der Ausfallstraße „Nagolder Straße“ (K1052) im Kreuzungsbereich zur Siemensstraße. Bei dem Areal handelt es sich um ein in etwa trapezförmiges Grundstück, auf dem sich derzeit eine langgezogene Halle mit Garagen sowie eine überdachte hallenartige Konstruktion befinden. Das Plangrundstück weist neben betonierten Flächen auch mit Gras und Büschen bewachsene Flächen auf, über die diverse Baumaterialien verteilt sind. Das Gelände, welches vollständig durch einen Maschendrahtzaun umgeben ist, liegt topographisch unterhalb des Straßenniveaus und fällt nach Norden hin einige Meter ab.



Abb. 15: Die Lage des Planstandorts (Standort V) in der Gemeinde Mötzingen



Quelle: www.openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

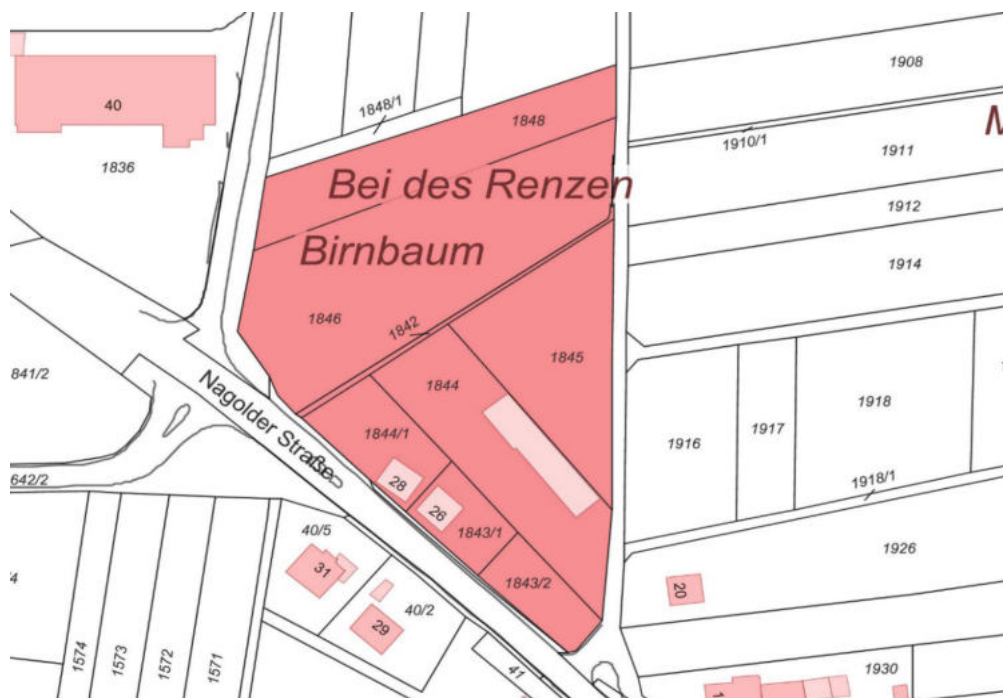
Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planstandortes lässt sich derzeit wie folgt beschreiben: Unmittelbar nord-westlich des Planstandortes, aber durch eine Straße getrennt, befindet sich der Netto LM-Discounter mit angegliederter Bäckerei. Im Süden verläuft die Nagolder Straße. Dahinter schließt sich ebenfalls eine lockere Wohnbebauung an, die durch Grünflächen aufgelockert wird. Südwestlich beginnt das Gewerbegebiet „Nagolder Steig“ u.a. mit einem Gartenbaubetrieb bzw. Baumschule. Nördlich des Planareals befinden sich weitläufige Acker- und Grünflächen. Im Osten grenzt das Plangrundstück zunächst auch an Grünflächen an, vereinzelt ist aber auch schon lockere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vorzufinden. Die Grünflächen im Osten des Plangrundstückes, zwischen der Nagolder Straße und der Unterjettinger Straße, könnten nach Angaben der Gemeinde Mötzingen zu einem späteren Zeitpunkt in eine Wohngebietsentwicklung eingebracht werden. Teile dieser Grundstücke werden jedoch aktuell seitens der Eigentümer als private Gärten genutzt, so dass eine Mitwirkungsbereitschaft einer Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich eher gering ist.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten EDEKA-Supermarktes erfolgt für den PKW-Verkehr über die Ortsdurchfahrt Nagolder Straße, die in nördlicher Richtung in die Landstraße L1361 in Richtung Nagold übergeht und nach Süden in den Ortskern führt. Topographisch fällt die Straße nach Süden hin stark ab. Die Nagolder Straße ist in beide Fahrtrichtungen einspurig ausgebaut und auf Höhe des Planareals als Tempo 50-Zone ausgewiesen.

Für die Anwohner aus dem südlich und östlich angrenzenden Wohngebiet ist das Planareal über einen Gehweg entlang der Nagolder Straße erreichbar. Dieser verläuft von Süden kommend zunächst nur auf der linken Straßenseite, ehe dieser kurz vor dem Kreuzungsbereich Nagolder Straße / Siemensstraße auf der rechten Seite weiter führt.

Die Querung der Hauptstraße erfolgt über eine kleine Verkehrsinsel, jedoch ohne eine sichere Querungshilfe (z.B. Zebrastreifen oder Ampelschaltung). Die ÖPNV-Anbindung des Planstandortes ist über die Bushaltestelle „Mötzingen – Nagolder Steig“ gewährleistet, die sich unmittelbar vor dem Planstandort befindet. Die Haltestelle wird stündlich von der Buslinie 777 angefahren.

Abb. 16: Der Flächenzuschnitt des Planstandorts (Standorts V) in Mötzingen



Quelle: Liegenschaftskataster der Gemeinde Mötzingen; ecostra-Bearbeitung

Durch die Standortlage direkt an der Durchfahrtsstraße verfügt der Planstandort über eine sehr gute Einsehbarkeit, die in beide Richtungen weder durch Vegetation noch durch andere Sichthindernisse beeinträchtigt wird. Insgesamt handelt es sich bei dem Planstandort um einen verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort mit hohem Aufmerksamkeitswert unmittelbar an der Ortsdurchfahrt am nördlichen Gemeinderand von Mötzingen.



Ansicht des Untersuchungsareals von Norden nach Süden mit Blick auf die Bebauung



Blick nach Osten, deutlich erkennt man den Höhenunterschied des Areals zum Straßenniveau



Blick in Richtung Süden, im Hintergrund ist die angrenzende Wohnbebauung zu erkennen.



Blick nach Norden. Im Hintergrund ist der bestehende Netto LM-Discount zu erkennen.



Ansicht der Nagolder Straße in Richtung Süden, im Hintergrund eine Verkehrsinsel als Quersungsmöglichkeit für Fußgänger



Ansicht der Nagolder Straße in Richtung Norden. Deutlich zu erkennen ist die ansteigende Topographie

Der bisherige Planstandort des EDEKA-Supermarktes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde und schließt südlich und östlich unmittelbar an Wohnbebauung an. Landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen im Norden und Westen an das Areal. Die fußläufige Erreichbarkeit für das umliegende Wohngebiet ist für den Standort gegeben, wenngleich auch suboptimal. Die Zonierung der fußläufigen Erreichbarkeit zeigt, dass ein gewisser Teil der umliegenden Wohnbevölkerung diesen Standort innerhalb von 5 Minuten erreichen kann; die so fußläufig erschließbaren Einwohnerpotenziale dürften jedoch überschaubar sein. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist für den Standort gegeben. Der bereits bestehende Netto LM-Discount grenzt unmittelbar nord-westlich an das Plangrundstück, so dass der Standortbereich als Handels- und Versorgungsstandort im Markt bereits positioniert ist. Letztlich erfüllt das Planareal die Anforderungen der Definition eines städtebaulich integrierten Standortes und ist aus fachgutachterlicher Sicht entsprechend als (noch) städtebaulich integriert zu klassifizieren.

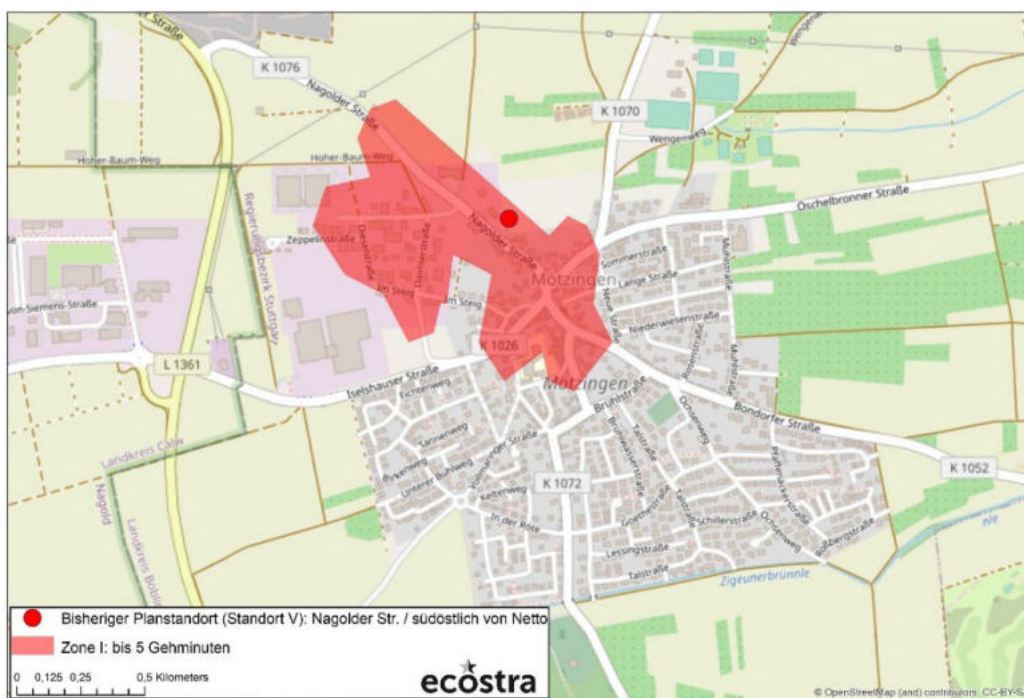
Der unmittelbar westlich des Grundstücks lokalisierte Netto LM-Discount unterscheidet sich im Angebot hinsichtlich Breite und Tiefe deutlich vom geplanten Vollsortimenter. Darüber hinaus sind erfahrungsgemäß durch die Standortkombination von Vollsortimenter und LM-Discount neben Wettbewerbseffekten auch Synergieeffekte durch Kopplungskäufe sowie eine verbesserte Marktpositionierung des Standortes zu erwarten.¹ Der Standortbereich ist durch den Netto LM-Discount als Einzelhandelslage etab-

¹ Im Lebensmitteleinzelhandel hat es in den vergangenen Jahren einen Trend zu sog. „Koppelstandorten“ gegeben, welche mindestens aus einem Discounter sowie einem Supermarkt oder Verbrauchermarkt bestehen und verschiedentlich durch weitere Handelsbetriebe wie Drogerie-, Textil- und Schuhmärkte ergänzt

liert („gelernter Standort“) und erfüllt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung

Nach vorliegenden Informationen konnte das gesamte Grundstück durch die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest vertraglich gesichert werden. Die Fläche des Plangrundstücks ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche für "entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen" aufgeführt. Das Grundstück wurde als Lagerfläche von dem ehemaligen Bauunternehmen Behr genutzt. Auf dem Grundstück handelt es sich um eine Grubenverfüllung mit Erdaushub und Bauschutt durch das Bauunternehmen. Aus diesen Grund ist eine anderweitige Nutzung des Grundstückes in Form von Wohnbebauung oder der Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbes eher schwierig und wurde als nicht umsetzbar verworfen. Insgesamt besteht für die Nachnutzung des Areals mit seinen leerstehenden Gebäuden ein gewisser Handlungsbedarf. Sollte die geplante Nutzung durch die Errichtung eines EDEKA-Supermarktes nicht zustande kommen, ist davon auszugehen, dass hier eine langjährige Brachfläche entsteht.

Abb. 17: Die fußläufige Erreichbarkeit vom bisherigen Planstandort (Standort V) in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)



werden. So sucht z.B. Lidl gezielt mittelbare oder unmittelbare Nachbarschaftsstandorte zum Kaufland SB-Warenhaus. Bei Koppelstandorten im Lebensmitteleinzelhandel treten v.a. dann Synergien ein, wenn die Überschneidungen bei den Marken bzw. in der Preislage so gering wie möglich sind. Vgl.: GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden, 02 / 2014, 230 Seiten, S. 172 f.

Tab. 9: Bewertungsmatrix Planstandort (Standort V)

Absatzwirtschaftliche Standortbewertung			
Flächengröße	Unzureichend		Mehr als ausreichend
Flächenzuschnitt	Ungeeignet		Geeignet
Topographie	Anspruchsvoll		Ebenerdig
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar		Gut einsehbar
Erreichbarkeit MIV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Erreichbarkeit fußläufig	Umständlich erreichbar		Leicht erreichbar
Frequenz am Standort	Niedrig		Hoch
Umfeldnutzungen	Konfliktträchtig		Synergetisch
Verfügbarkeit	Langfristig		Kurzfristig
<i>Zwischenfazit aus absatzwirtschaftlicher Sicht: Insgesamt handelt es sich um einen gut geeigneten Standort. Es gibt keine wesentlichen Einschränkungen der absatzwirtschaftlich relevanten Standortbedingungen.</i>			
Städtebauliche Standortbewertung			
Standort	Nicht-integriert		Integriert
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen	Sehr weit		Sehr nahe
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.)	Gering		Hoch
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation	Unpassend		Passend
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten	Hoch		niedrig

Gesamtfazit: Insgesamt ist der Standort als geeignet zu beurteilen.

1.7 Gesamtübersicht der Standorte

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Standortbewertungen der zuvor beschriebenen potentiellen Alternativstandorte I–IV und des aktuellen Planstandorts miteinander verglichen und tabellarisch aufgeführt (vgl. Tab. 5).

Tab. 10: Gegenüberstellung der Standortbewertung der untersuchten Standortalternativen und des aktuellen Planstandorts im Vergleich

Bewertungsfaktoren	Standorte					Fazit
Absatzwirtschaftliche Standortbewertung	Standortalternative I	Standortalternative II	Standortalternative III	Standortalternative IV	Planstandort (Standort V)	Kriterium passend für folgende Standorte...
Flächengröße (unzureichend / mehr als ausreichend)						Nur für I, II und V
Flächenzuschnitt (ungeeignet / geeignet)						Nur für I, II, III und V
Topographie (anspruchsvoll / ebenerdig)						Nur für I, II und V
Sichtbarkeit (schwer einsehbar / gut einsehbar)						Nur I und V
Erreichbarkeit MIV (umständlich erreichbar / leicht erreichbar)						Nur I, IV und V
Erreichbarkeit ÖPNV (umständlich erreichbar / leicht erreichbar)						Nur III und V
Erreichbarkeit fußläufig (umständlich erreichbar / leicht erreichbar)						Alle mehr oder weniger eingeschränkt
Frequenz am Standort (niedrig / hoch)						Nur IV und V
Umfeldnutzungen (konfliktträchtig / synergetisch)						Nur für V
Verfügbarkeit (langfristig / kurzfristig)						Nur V
Städtebauliche Standortbewertung						
Standort (nicht-integriert / integriert)						Nur I, III, IV und V
Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen (sehr weit / sehr nahe)						Nur V
Handlungsbedarf (Sanierungsgebiet etc.) (gering / hoch)						Nur V
Kubatur des Planobjekts bez. auf die Umfeldsituation (unpassend / passend)						Nur III, IV und V
Konfliktpotenzial mit Entwicklungskonzepten (hoch / niedrig)						Nur IV und V

Quelle: ecostra-Standortforschung, Stand: November 2021

2. Fazit

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH betreibt in der Gemeinde Mötzingen derzeit einen Netto LM-Discount-Markt. Zur Vervollständigung und Abrundung des örtlichen Angebotes ist aktuell geplant, am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches und in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum bestehenden Netto einen Edeka-Supermarkt mit ca. 1.300 m² VK anzusiedeln.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden insgesamt vier weitere Standorte analysiert, welche ggf. alternativ für die Ansiedlung eines EDEKA-Supermarkts in Mötzingen zur Verfügung stehen. Dabei erfolgte nach einer Vorauswahl der entsprechenden Flächen durch die Gemeindeverwaltung eine Vor-Ort-Erhebung aller Areale. Auf Grundlage von absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien wurde eine Bewertung der entsprechenden Standorte durchgeführt.

Unterschiedliche Eignungen ergeben sich insbesondere bei folgenden Punkten:

- **Städtebauliche Integration:** Während der Standort II nicht-integriert liegt, sind die vier übrigen Standorte als städtebaulich (noch) integriert einzuordnen.
- **Synergetische Umfeldnutzungen:** Handelsbezogen stellen die Alternativstandorte I, II; III und IV Solitärstandorte dar. Lediglich der bisherige Planstandort (Standort V) bietet Synergieeffekte durch seine Nachbarschaft zu einem bestehenden Netto-Marken Discount.
- **Flächengröße:** Die Standorte III und V verfügen, wenn auch knapp, nicht über die erforderliche Gesamtfläche von ca. 7.000 m². Hier wäre eine entsprechende Arrondierung erforderlich. Die Standorte I, II und V weisen eine ausreichende Flächengröße aus.
- **Verfügbarkeit:** Nur bei Standort V ist die Verfügbarkeit des Grundstücksflächen vollständig gegeben, da die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH sich die Grundstücke vertraglich gesichert hat. Die Grundstückflächen der anderen Standorte zeigen eine meist gemischte Eigentümerstruktur, wobei einzelne private Eigentümer einen Verkauf (zumindest derzeit) ablehnen.
- **Konfliktpotential:** Insbesondere bei den Alternativstandorten I und II, welche in Wohngebieten gelegen sind, wird eine Verkehrsführung zu den Untersuchungsstandorten über Nebenstraßen erfolgen, was zu Lasten der dortigen Anwohner geht.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass bei den Alternativstandorten I; II; III und IV bereits aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücksflächen für die Errichtung eines EDEKA-Supermarktes auf absehbare Zeit nicht möglich sein wird. Nur der bisherige Planstandort (Standort V) ist die kurzfristige Verfügbarkeit der benötigten



Grundstücksflächen gegeben. Davon abgesehen wären nur die beiden potentiellen Alternativstandorte I und II grundsätzlich für die Errichtung des Planobjekts geeignet, da diese über die notwendigen Flächengröße und –zuschnitt verfügen. Jedoch weisen diese Alternativstandorte einzelne Schwächen auf in Bezug auf verkehrliche Erreichbarkeit, synergetische Umfeldnutzungen und ihrer Standortlage.

Im Vergleich der vier untersuchten Alternativstandorte sowie dem bisher von der EDEKA geplanten Standort ergibt sich aus Sicht von ecostra folgende Rangfolge der Standort-eignung:

Am besten geeignet:

1. Bisheriger Planstandort (Standort V) an der Nagolder Str.

Nur stark eingeschränkt geeignet

2. Alternativstandort I

3. Alternativstandort III

Nicht geeignet:

4. Alternativstandort II

5. Alternativstandort IV

Aus Sicht von ecostra erreicht für die Realisierung eines EDEKA-Supermarkts mit ca. 1.300 m² VK keiner der untersuchten Alternativstandorte die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Qualität des ursprünglich in der Auswirkungsanalyse untersuchten aktuellen Planstandorts an der Nagolder Straße in Mötzingen. Darüber hinaus würde an diesem Standort keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wie es bei allen anderen Standorten der Fall wäre.



Karten-, Tabellen- und Abbildungs- verzeichnis

Karte 1:	Übersicht möglicher Alternativstandorte für den neu zu errichtenden EDEKA-Supermarkt in der Gemeinde Mötzingen	2
Tab. 1:	Flurstücke des Alternativstandorts I	6
Tab. 2:	Bewertungsmatrix Standortalternative I	8
Tab. 3:	Flurstücke des Alternativstandorts II	12
Tab. 4:	Bewertungsmatrix Standortalternative II	13
Tab. 5:	Flurstücke des Alternativstandortes III	16
Tab. 6:	Bewertungsmatrix Standortalternative III	18
Tab. 7:	Flurstücke des Alternativstandortes IV	21
Tab. 8:	Bewertungsmatrix Standortalternative IV	22
Tab. 9:	Bewertungsmatrix Planstandort (Standort V)	27
Tab. 10:	Gegenüberstellung der Standortbewertung der untersuchten Standortalternativen und des aktuellen Planstandorts im Vergleich	28
Abb. 1:	Die Lage des Alternativstandorts I in der Gemeinde Mötzingen	3
Abb. 2:	Der Flächenzuschnitt des Alternativstandortes I in der Gemeinde Mötzingen	4
Abb. 3:	Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes I in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)	6
Abb. 4:	Vorentwurf des Bebauungsplans Röte III	7
Abb. 5:	Die Lage des Alternativstandorts II in der Gemeinde Mötzingen	9
Abb. 6:	Der Flächenzuschnitt des Alternativstandortes II in der Gemeinde Mötzingen	10
Abb. 7:	Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes II in der Gemeinde Mötzingen (Basis 5 Gehminuten)	10
Abb. 8:	Vorentwurf des Bebauungsplans Röte II	12
Abb. 9:	Die Lage des Alternativstandorts III in der Gemeinde Mötzingen	14
Abb. 10:	Der Flächenzuschnitt des Alternativstandorts III in der Gemeinde Mötzingen	15
Abb. 11:	Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes III in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)	16
Abb. 12:	Die Lage des Alternativstandorts IV in der Gemeinde Mötzingen	19
Abb. 13:	Der Flächenzuschnitt des Alternativstandorts IV in der Gemeinde Mötzingen	20
Abb. 14:	Die fußläufige Erreichbarkeit des Alternativstandortes IV in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)	20
Abb. 15:	Die Lage des Planstandorts (Standort V) in der Gemeinde Mötzingen	23
Abb. 16:	Der Flächenzuschnitt des Planstandorts (Standorts V) in Mötzingen	24
Abb. 17:	Die fußläufige Erreichbarkeit vom bisherigen Planstandort (Standort V) in der Gemeinde Mötzingen (Basis: 5 Gehminuten)	26





ecostra GmbH

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstraße 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom