



## Modernisierung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Iggingen unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Iggingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 18.12.2023

# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
2.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts	5
2.2 Landes- und Regionalplanung	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort Iggingen	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	10
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Relevante Strukturen in Iggingen	12
3.2 Angebotssituation in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe sowie im weiteren Umland	12
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	14
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>15</b>
1. Mikrostandort „Osterwiesenstraße“	15
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Integrationsgebots	18
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>19</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	20
3. Umsatzprognose	21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	21
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	22
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>23</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	23
1.1 Methodik	23
1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	23
1.3 Wettbewerbliche Wirkungen	25
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	27
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	28
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>29</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

In der Gemeinde Iggingen besteht langjährig ein Edeka-Lebensmittelmarkt an Standort „Osterwiesenstraße“. Der bestehende Markt soll modernisiert werden. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.340 m<sup>2</sup> auf max. 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

In den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans ist für den Projektstandort ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt. Für eine Erweiterung wäre somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup> überschreitet das Vorhaben (wie bereits heute) die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.<sup>1</sup> Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insb. auch die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Ostwürttemberg<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Für die Planung ist somit eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche im Wesentlichen folgenden Untersuchungsumfang beinhaltet:

- /// Darstellung des baurechtlichen Rahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Iggingen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Osterwiesenstraße“
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel
- /// Darstellung der Angebotssituation in Iggingen sowie in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe und im Umland
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg:
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Standortbegehung und Erfassung von Wettbewerbsstrukturen vorgenommen und auf Informationen von MB Research

<sup>1</sup> Vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04.

<sup>2</sup> Der Regionalplan Ostwürttemberg wird aktuell fortgeschrieben, ist aber noch nicht genehmigt. Deshalb gilt für die vorliegende Analyse weiterhin der Regionalplan 2010, wobei die Aussagen des fortgeschriebenen Regionalplans als „sonstiges Erfordernis“ zu berücksichtigen sind.

(Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts

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

- „1. *Einkaufszentren,*
  2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
  3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

### 2.2 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landesplanerische und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) sowie im Regionalplan Ostwürttemberg<sup>4</sup>, dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

<sup>4</sup> Aktuell in Fortschreibung befindlich; Regionalplanentwurf 2035 mit Anhörungsstand vom Dezember 2022

Im geltenden **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**<sup>5</sup> werden in Bezug auf **großflächige Einzelhandelsvorhaben** folgende wesentliche Zielsetzungen festgelegt:

- 3.3.7 Z *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel 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.*
- Z *Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.*
- 3.3.7.1 Z *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- 3.3.7.2 Z *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*

Im **Regionalplan Ostwürttemberg 2010** werden im Kapitel 2.6 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.<sup>6</sup> Dieser befindet sich aktuell in Fortschreibung. Im Regionalplangentwurf (Stand: 15.09.2023) befinden sich die relevanten Aussagen in Kapitel 2.4.10 „Einzelhandelsgroßprojekte“. Diese werden im vorliegenden Gutachten ergänzend an entsprechender Stelle zitiert und bewertet.

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood

<sup>5</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

<sup>6</sup> Region Ostwürttemberg, Regionalplan 2010 (verbindlich mit Ablauf der Auslegungsfrist am 8. Januar 1998).

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

- /// Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 45 % im Jahr 2022, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen 32 %, auf Große Supermärkte ca. 11 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 2 %.<sup>8</sup>
- /// Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rd. 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rd. 14.900 Artikel, Große Supermärkte sogar rd. 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.
- /// Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z.B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).
- /// Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 826 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.120 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.310 m<sup>2</sup> VK).<sup>9</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

<sup>7</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, S. 364.

<sup>8</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 77 f.; GMA-Berechnungen.

**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	3.592	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>14.876</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 86

## II. Konzentrationsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Iggingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe prinzipiell geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Iggingen.

### 1. Makrostandort Iggingen

Die **Gemeinde Iggingen** liegt in großräumiger Hinsicht in der Region Ostwürttemberg. Gemäß des Regionalplanes, der aktuell fortgeschrieben wird, ist Iggingen dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd bzw. dem Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell (Verwaltungsgemeinschaft (VG) Leintal-Frickenhofer Höhe<sup>10</sup>) zugeordnet und als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Das Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd liegt rd. 7 – 8 km entfernt, das Oberzentrum Aalen ist in einer Distanz von rd. 20 km zu erreichen.

Iggingen zählt aktuell **ca. 2.635 Einwohner**<sup>11</sup>, und verteilt sich auf den Kernort sowie die Ortsteile Brainkofen und Schönhardt. Die Zahl der Einwohner ist seit 2013 leicht gewachsen (+ 4 %). Damit bewegt sich die Entwicklung in Iggingen auf dem Niveau des Landkreises (+ 4,4 %).

Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für die kommenden Jahre von einem Anstieg der Einwohnerzahlen aus. Allerdings wurde die für 2040 prognostizierte Einwohnerzahl von 2.631 bereits erreicht.<sup>12</sup> Nachfrageseitig ist dennoch von leicht positiven Rahmenbedingungen auszugehen. Am südlichen Siedlungsrand von Brainkofen ist gemäß FNP „Leintal-Frickenhofer Höhe“ Wohnbauentwicklung südlich des bestehenden Wohngebietes „Westerwiesen“ vorgesehen.

Die **verkehrliche Anbindung von** Iggingen erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 1156, L 1157 und L 1075. Diese binden Iggingen zum einen an die B 29 und zum anderen an die B 298 an. Im **ÖPNV** besteht eine Anbindung über den Stadtbus Schwäbisch Gmünd oder einen Regionalbus.

Die **Wirtschaftsstruktur** von Iggingen war bis 2021 sehr stark durch das produzierende Gewerbe (rd. 60 % der Beschäftigten) geprägt. Auf die weiteren Wirtschaftsbereiche entfielen Anteilswerte zwischen 15 und 21 %. Im Jahr 2022 fand eine Schwerpunktverschiebung weg vom Produzierenden Gewerbe (ca. 48 % der Beschäftigten) statt. Auf den Bereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“ entfallen nun rd. 24 % und auf „Sonstige Dienstleistungen“ rd. 28 %. In Iggingen waren im Jahr 2022 rd. 345 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, denen 1.112 Beschäftigte am Wohnort gegenüberstanden.<sup>13</sup> Der Pendlersaldo fällt mit 288 Einpendlern und 1.055 Auspendlern negativ aus.

<sup>10</sup> Die VG setzt sich zusammen aus Leinzell, Eschach, Iggingen, Göggingen, Iggingen, Obergröningen und Schechingen.

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 2. Quartal 2023.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2040; Hauptvariante.

<sup>13</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2022.

Der **Einzelhandel** der Gemeinde Iggingen ist nur schwach ausgeprägt. Neben den kleineren Lebensmittelhandwerksbetrieben und Spezialanbietern sind mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl kaum weitere Handelsbetriebe in Iggingen ansässig.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für das Konzentrationsgebot ist Ziel 3.3.7 des **Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg**:

*3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel 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.*

Diese Vorgaben werden auch im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 aufgegriffen. Sie werden in Ziel 2.6.2 und Ziel 2.6.3 konkretisiert:

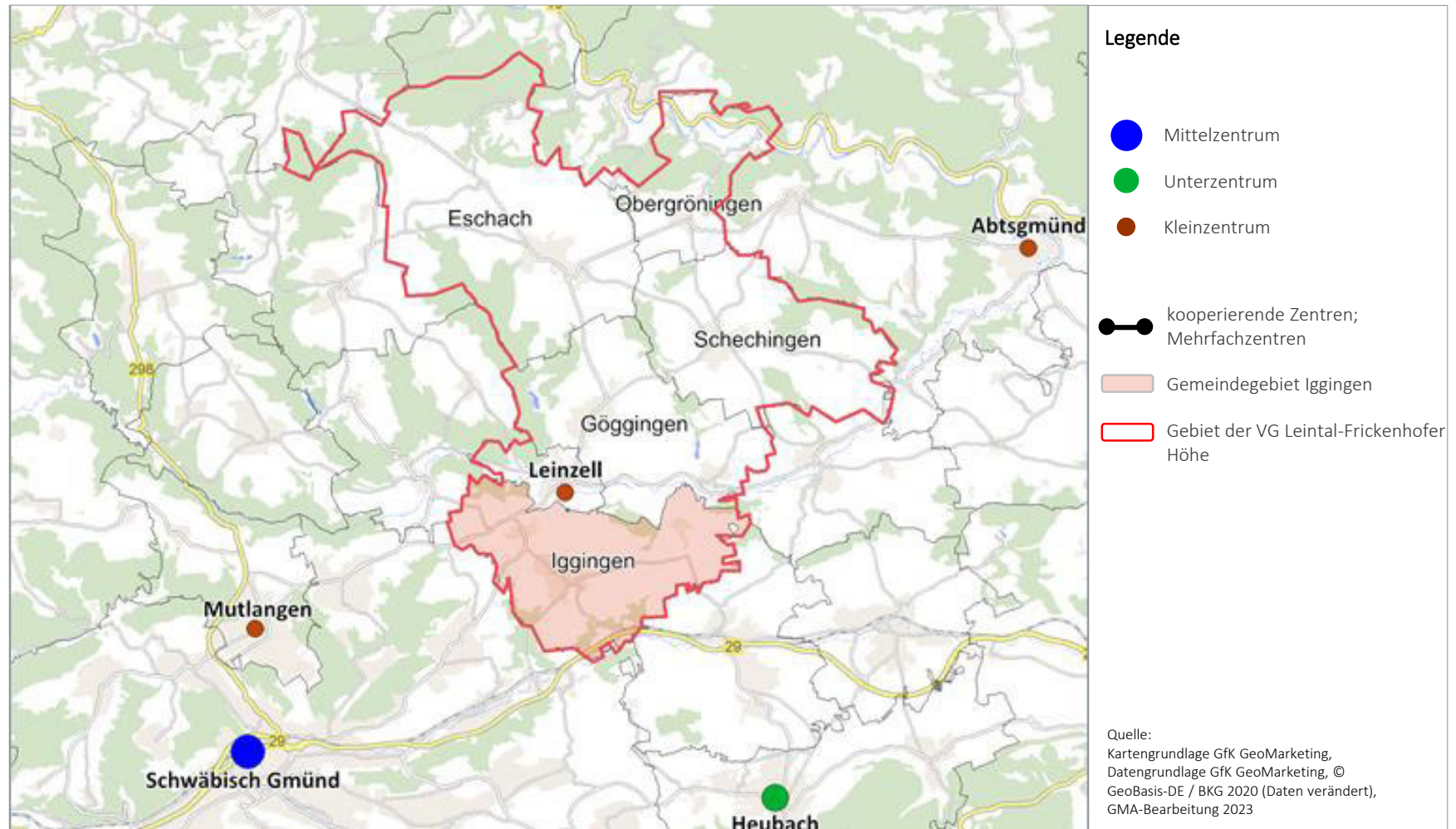
*„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden.*

*Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.“*

Im Regionalplanentwurf (Stand: Sept. 2023) wird in Kapitel 2.4.10.2 „Konzentrationsgebot“ Folgendes ausgeführt:

- Z *Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.*
- Z *Abweichungen für Kleinzentren, Orte ohne zentralörtliche Funktion und Stadtteilzentren sind möglich, wenn ein Vorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung der jeweiligen Kommune dient und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.*

**Karte 1: Lage der Gemeinde Iggingen bzw. der VG Leintal-Frickenhofer Höhe und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum**



Der Gemeinde Iggingen ist keine zentralörtliche Funktion zu gewiesen. Damit ist Iggingen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der „**raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung**“. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Iggingen und im Umland (u. a. VG Leintal-Frickenhofer Höhe) zu bewerten.

### 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Relevante Strukturen in Iggingen

In Iggingen ist neben dem Edeka-Markt noch der Lidl-Markt im Standortumfeld als strukturprägender Lebensmittelmarkt hervorzuheben. Dieser befindet sich wie auch der Edeka-Markt im Gewerbegebiet „Brainkofen“, in direkter Nachbarschaft. Trotz der im Vergleich kleineren Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ist der Lidl-Markt als leistungsfähig zu bewerten und stellt mit dem Edeka-Markt in Kombination die ideale verbraucherorientierte Versorgungsstruktur (Vollsortimenter / Discounter) dar.

Neben den Anbietern Edeka und Lidl wird das Nahrungs- und Genussmittelsegment ganz überwiegend durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie kleinere Spezialanbieter wie das Dorflädle Lucia Leicht (nur Teilsortiment) und Direktvermarkter ergänzt.

Insgesamt summiert sich der aktuelle Gesamtbestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in der Gemeinde Iggingen auf rd. 2.300 – 2.400 m<sup>2</sup> VK (inkl. Edeka-Bestandsmarkt, ohne Hofläden, Direktvermarkter). Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz beläuft sich nach GMA-Einschätzung auf rd. 13 – 14 Mio. €.<sup>14</sup>

#### 3.2 Angebotssituation in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe sowie im weiteren Umland

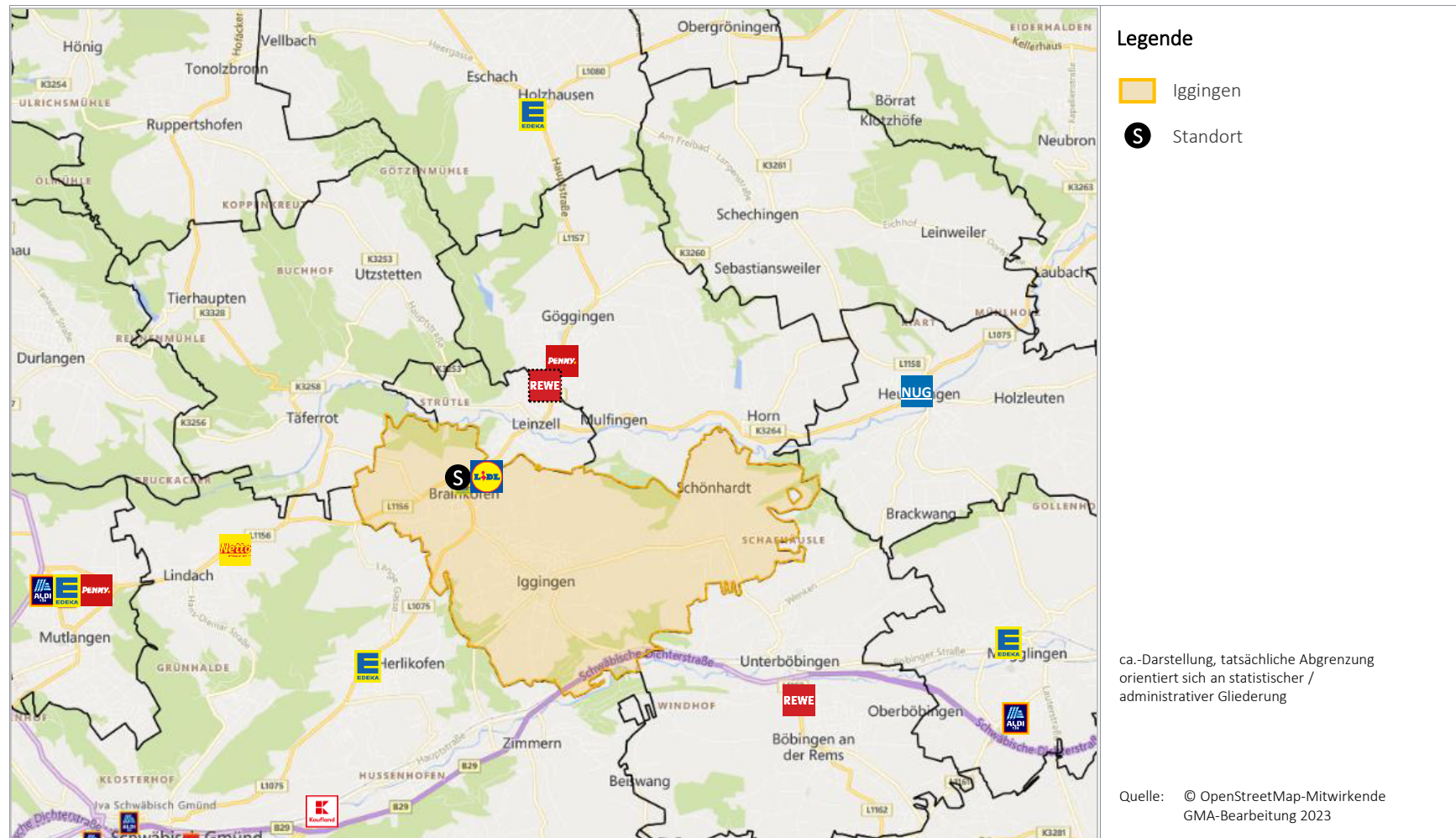
In den umliegenden Kommunen sind folgende Angebote im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dabei wird räumlich zwischen den Anbietern in der Verwaltungsgemeinschaft und den weiteren Versorgungsstandorten in der Raumschaft unterschieden.

**Tabelle 2: Wettbewerber in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe sowie in den weiteren umliegenden Kommunen**

Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung
<b>VG Leintal-Frickenhofer Höhe</b>				
Leinzell	Fa. Rewe (in Planung)	Supermarkt	ca. 1.400	Im Standortumfeld von Penny/ Göggingen
Göggingen	Penny	Discounter	ca. 1.000	im Verbund mit Rossmann, Getränkemarkt, Ladenhandwerk sowie geplantem Rewe
Eschach	Edeka	Supermarkt	ca. 1.200 – 1.300	Handelsbezogener Solitärstandort

<sup>14</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfoodumsätze der Lebensmittelmärkte.

Karte 2: Ausgewählte Angebotsstrukturen in Iggingen und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VK)



Kommune	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung
<b>Weiteres Umland*</b>				
GD-Lindach	Netto	Discounter	ca. 800	Stadtteilrandlage
GD-Herlikofen	Edeka	Supermarkt	ca. 400 – 500	Moderner kleinerer Stadtteilversorger
Mutlangen	Edeka	Supermarkt	ca. 1.200 – 1.300 (inkl. Getränkemarkt)	Starke Verbundlage im GE Nord mit Edeka, Penny, Aldi, dm, Takko, KiK, K+K Schuhcenter
	Penny	Discounter	ca. 800	
	Aldi	Discounter	ca. 900	
SGD-Hussenhofen	Kaufland	SB-Warenhaus	ca. 5.500	Regional frequenter Standort
Böbingen / Rems	Rewe	Supermarkt	ca. 1.200	Zentrale Lage

\* GD = Schwäbisch Gmünd

GMA-Zusammenstellung 2023

Das Wettbewerbsumfeld von Edeka in Iggingen kann als ausgeprägt bewertet werden. Die nächst gelegenen Vollsortimenter-Standorte befinden sich inkl. der Planung von Rewe in Leinzell (2 – 3 km Entfernung), in Herlikofen (Edeka in 2 – 3 km Entfernung), in Mutlangen (Edeka in ca. 6 km Entfernung) bzw. in Eschach (Edeka in ca. 6 km Entfernung). Ergänzt wird dieses Netz durch Discounterstandorte in Schwäbisch Gmünd-Lindach, Göggingen und Mutlangen.

Der vormals in der Gemeinde Schechingen bestehende kleine Lebensmittelmarkt nah & gut Herrmann wurde mittlerweile geschlossen. Hier sind keine Planungen für eine Nachnutzung bzw. die Etablierung eines neuen Nahversorgers bekannt.

#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um eine Modernisierung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig ca. 1.800 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Iggingen nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient.

Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka-Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).

Der bereits seit vielen Jahren in der VG ansässige Edeka-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Gemeinde Iggingen bzw. auch in der gesamten VG Leintal-Frickenhofer Höhe lebenden Bevölkerung. Die geplante Modernisierung und Erweiterung dienen dazu, den in der VG etablierten Edeka-Markt langfristig wettbewerbsfähig zu halten, um die Grundversorgung für Iggingen und auch für die VG langfristig zu sichern.

**Eine wesentlich über die VG hinausgehende Versorgungsfunktion hat der Standort nicht.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Osterwiesenstraße“

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Marktes „Edeka Knauerhase“ befindet sich in der Osterwiesenstraße im Igginger Ortsteil Brainkofen. Der Edeka-Markt ist bereits seit vielen Jahren an diesem Standort ansässig und bildet dort zusammen mit dem Lidl-Discounter die wichtigste Versorgungslage in der Gemeinde.

Das **Standortumfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet, darunter Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, aber auch Wohnbebauung. Direkt östlich des Edeka-Marktes sind der Wettbewerber Lidl mit einer Filiale sowie eine Kfz-Werkstatt und Autowaschanlage ansässig. In Richtung Süden schließen sich eine Gewerbehalle (Scheifele Fahrzeugtechnik) sowie eine Freifläche an. Unmittelbar daran angrenzend beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Brainkofen. Westlich der L 1075 „Leinzeller Straße“, zwischen den bestehenden Wohngebäuden gegenüber des Edeka-Marktes und der bestehenden Wohnbebauung, ist gemäß FNP die Entwicklung einer gemischten Baufläche möglich.

In **verkehrlicher** Hinsicht ist der Standort durch den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße sowohl aus dem Kernort / aus den Ortsteilen als auch aus den angrenzenden Gemeinden sehr gut zu erreichen. Über die L 1075 besteht eine direkte Anbindung an Wohnbereiche des Teilortes. Dem Standort kann insgesamt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie aus den angrenzenden Gemeinden bescheinigt werden. Ein Anschluss an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „EKZ“ (direkt am Edeka-Markt, Linien 72 / 73 / 74 in unregelmäßiger Taktung).



Edeka Knauerhase



Leinzeller Straße Richtung Ortsteil Brainkofen; Fläche für die mögliche Entwicklung eines Mischgebietes

### Karte 3: Mikrostandort „Osterwiesenstraße“





Bestehender Lidl-Markt im Standortumfeld



Südlich angrenzender Freifläche sowie Gewerbehalle und Wohnbebauung Ortsteil Brainkofen

GMA-Aufnahmen 2021

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter 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 [...].“*

Im Regionalplanentwurf (Stand: Sept. 2023) wird in Kapitel 2.4.10.5 „Integrationsgebot“ folgendes ausgeführt:

- N Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- Z Städtebaulich integrierte Lagen befinden sich in zentraler, oder aber in einer sonstigen, für die Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Lage.*
- G Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gewerbegebieten sollen vermieden werden.*

In der Begründung wird erläuternd ausgeführt:

*Zentrale Kriterien der städtebaulich integrierten Lage sind der unmittelbare Anschluss an Wohnbebauung (= von Wohnbebauung an zwei Seiten umgeben), ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. ein Anschluss an den ÖPNV. Zudem wird für Standortentwicklungen eine funktionelle Ergänzung (Unterstützungsfunktion) zum zentralörtlichen Versorgungskern bzw. Nebenzentrum / Nahversorgungszentrum gefordert. Der Standort darf damit keinen Konkurrenzstandort darstellen, der Funktionen eines zentralörtlichen Versorgungskerns übernimmt, anstatt diese zu ergänzen. Besteht ein Anschluss an Wohnbebauung gemäß obigen Ausführungen*

*aktuell nicht, kann künftige Wohnbebauung dann zu einer städtebaulich integrierten Lage führen, wenn nachweislich kurz- bis mittelfristig ein solcher Anschluss gewährleistet ist.*

### 3. Bewertung des Integrationsgebots

Für eine Bewertung des Integrationsgebotes können folgende Aspekte in die Betrachtung eingestellt werden:

- // Der Planstandort liegt am nördlichen Siedlungsrand des Igginger Teilortes Brainkofen in einer vorwiegend autokundenorientierten Lage.
- // Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort nicht erfüllt. Ein ÖPNV-Anschluss ist dagegen mit der direkt am Standort befindlichen Haltestelle „EKZ“ vorhanden.
- // Für die Wohnbevölkerung des Teilortes ist der Markt innerhalb einer Fußwege-Distanz von max. 1.000 m fußläufig erreichbar. Aus dem weiteren Gemeindegebiet besteht allerdings keine fußläufige Anbindung.

Das Integrationsgebot wird im vorliegenden Fall nicht vollständig erfüllt. Somit liegt ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung vor. Mittels eines Zielabweichungsverfahrens kann dieser Zielverstoß ggf. „geheilt“ werden. Als Begründung für die Rechtfertigung eines Zielabweichungsverfahrens ist v. a. anzuführen, dass es sich um den einzigen Versorgungsstandort in Iggingen handelt. Ohne diesen Standort wäre eine Nahversorgung in Iggingen nicht möglich.

## IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für das Vorhaben kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes und damit zusammenhängende Zeit-Distanz-Werte
- Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens; Filialnetz des Betreibers
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Iggingen, der VG Leintal-Frickenhofer Höhe und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Leinzell, Schwäbisch Gmünd etc.).

Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes beschränkt sich im Kern auf das Gebiet der VG Leintal-Frickenhofer Höhe, wobei aufgrund der jeweiligen Angebotsituation (u. a. Edeka in Eschach, Rewe-Planung in Leinzell) die Marktbedeutung unterschiedlich hoch ausfällt. Der Edeka-Markt versorgt bereits traditionell Teile der VG und kann in der geplanten Dimension seine Marktbedeutung in der VG leicht ausbauen.

Ein regelmäßiges, darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (vgl. Kap. II, 3.2) nicht erschlossen. Durch den Kaufland-Standort in Schwäbisch Gmünd-Hussenhofen und den Edeka-Markt im Zentrum von Schwäbisch Gmünd-Herlikofen sind aus diesem Bereich der Raumschaft kaum Zuflüsse zu erwarten. Im Bereich von

Schwäbisch Gmünd-Lindach besteht bereits eine Orientierung an den starken Handelsstandort Mutlangen-Nord (Edeka, Penny, Aldi, dm, Takko, K&K Schuhcenter etc.). Durch die Lage an der L 1156 / L 1075 ist mit einem gewissen Anteil an Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Dies betrifft z. B. Berufspendler sowie Zufallskunden, die keine eindeutige Orientierung an den Standort haben. Auch nehmen Verbundeffekte / Kopplungskäufe mit dem benachbarten Lidl-Markt eine gewisse Bedeutung ein. Diese Kundenanteile von außerhalb der VG werden im weiteren Verlauf der Untersuchung zusammengefasst als sog. „Streukunden“ berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet bzw. die VG umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 11.870 Einwohnern. Diese verteilen sich wie folgt:

**Tabelle 3: Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet**

Kommunen der VG Leintal-Frickenhofer Höhe	Einwohner*
Iggingen	2.630
Leinzell	2.060
Göggingen	2.570
Eschach	1.940
Schechingen	2.240
Obergröningen	440
<b>VG insgesamt</b>	<b>11.870</b>

\* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2. Quartal 2023

GMA-Berechnungen 2023

## 2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

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

**ca. € 6.760<sup>15</sup>**

Bezogen auf das Vorhaben, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabe<sup>16</sup> in Deutschland

**ca. 2.826 €.**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet bzw. die VG ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>17</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research schwankt das Kaufkraftniveau in der VG zwischen 93,7 (Obergröningen) und 106,4 (Eschach). **Im Einzugsgebiet (= Verwaltungsgemeinschaft) beläuft sich das Kaufkraftpotenzial auf ca. 34,1 Mio. €<sup>18</sup>.**

<sup>15</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>16</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>17</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>18</sup> Rechenvorgang: Einwohnerzahl x Pro-Kopf-Ausgabe x lokale Kaufkraftkennziffer

**Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet**

Kommunen der VG Leintal-Frickenhofer Höhe	Kaufkraftpotenzial Lebensmittel in Mio. €
Iggingen	7,7
Leinzell	5,6
Göggingen	7,3
Eschach	5,8
Schechingen	6,6
Obergröningen	1,1
<b>VG insgesamt</b>	<b>34,1</b>

GMA-Berechnungen 2023

### 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird eine Flächenleistung für den Markt angenommen. Aufgrund des verkehrsgünstigen Standortes im dennoch eher ländlich geprägten Raum kann für den Edeka-Markt auch unter Berücksichtigung der Planungen von Rewe in Leinzell von einer Flächenleistung von max. 4.500 – 5.000 € / m<sup>2</sup> VK ausgegangen werden. Höhere Werte sind aufgrund der Wettbewerbssituation und des begrenzten Kaufkraftpotenzials nicht zu erwarten.

Somit ergibt sich für einen Markt mit 1.800 m<sup>2</sup> VK ein Planumsatz von ca. 8,6 Mio. €. Davon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 7,3 Mio. € und ca. 1,3 Mio. € auf den Nonfood-Bereich.

Bezogen auf die **Umsatzherkunft** kann davon ausgegangen werden, dass ca. 90 % aus der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt als traditionelles Einzugsgebiet des Standortes stammen bzw., dass max. 10 % des Umsatzes auf Streuumsätze von außerhalb der VG (u. a. Berufspendler, Kopplungseffekte mit Lidl, Zufallskunden) entfallen.

### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt 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.“*

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1) und Regionalplan Ostwürttemberg 2010 (Ziel 2.6.1; 2.4.10.1 in der Fortschreibung).

Im Regionalplanentwurf (Stand: Sept. 2023) wird in Kapitel 2.4.10.4 „Kongruenzgebot“ folgendes ausgeführt:

*Z Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten sind so zu bemessen, dass der Umsatz wesentlich aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereichen der Standortgemeinde generiert wird.*

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Wettbewerbssituation, der Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /** Das Einzugsgebiet des modernisierten Edeka-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebiet der VG Leintal-Frickenhofer Höhe. Da im zugehörigen Kleinzentrum Leinzell aufgrund der geringen Gemarkungsfläche und der erheblichen topografischen Einschränkungen aufgrund der Lage im Leintal bisher kein vergleichbarer Markt realisiert werden konnte, hat sich traditionell eine Arbeitsteilung zwischen Iggingen und Leinzell innerhalb der VG entwickelt.
- /** Neben der Versorgungsbedeutung für die VG insgesamt, kann nur von geringen Zuflüssen von außerhalb (aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und den Kopplungseffekten mit dem Discounter Lidl) ausgegangen werden. Diese liegen aber bei max. 10 %. Umgekehrt stammen ca. 90 % des Umsatzes aus der VG Leintal-Frickenhofer Höhe, sodass der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) damit deutlich eingehalten wird.

## V. Beeinträchtungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen (vgl. Kapitel II, 3.) und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells<sup>19</sup> basiert.

Im Wesentlichen fließen 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 Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

#### 1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Marktes in Iggingen erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse der erweiterte Edeka-Markt mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird sich nicht zusätzlich auswirken.

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

- ▀ Der Edeka-Markt wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 8,6 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 7,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- ▀ Zu berücksichtigen ist, dass der Edeka-Markt in Iggingen bereits ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 7,4 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,3

<sup>19</sup> Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol, 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an der Ausdehnung des Kundeneinzugsgebietes grundsätzlich keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.

Eine proportionale Umsatzausweitung kann auch vor dem Hintergrund der Planungen von Rewe in Leinzell und der damit einhergehenden Reduzierung der Marktabschöpfung von Edeka in Leinzell im Vollsortiment nicht angenommen werden. Vielmehr wird ein signifikanter Umsatzanteil durch den neuen Rewe-Markt in Leinzell wegfallen.

Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 1,2 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen rund 1,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Wie bereits mehrfach angeführt, plant die Fa. Rewe im Nachbarort Leinzell die Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.400 m<sup>2</sup> VK. Da dieses Vorhaben jedoch noch nicht umgesetzt ist und die Umsatzzumlenkungen noch nicht am Markt „abgearbeitet“ sind, muss bei den Wirkungen für das Edeka-Vorhaben eine kumulierte Betrachtung in der Raumschaft zugrunde gelegt werden. Die Wirkungen zwischen Iggingen und Leinzell selbst, heben sich z.T. auf. Gegenüber den Umlandgemeinen wie z. B. der Gemeinde Eschach werden sich die Auswirkungen verstärken.

Bei kumulierter Betrachtung (Neuansiedlung Rewe in Leinzell, Erweiterung Edeka in Iggingen) ergeben sich für die Wettbewerber in der VG und im weiteren Umland Umverteilungseffekte von ca. 6,5 Mio. €, davon 5,8 Mio. € Food und ca. 0,7 Mio. € Nonfood.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumverteilungen durch die beiden Vorhaben von Edeka in Iggingen und Rewe in Leinzell zu erwarten:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (kumulierte Betrachtung Edeka & Rewe)**

	Umverteilungseffekte, davon gegenüber...	Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	<b>Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich</b>	<b>6,3</b>	
	▪ Gegenseitige Umverteilungseffekte (Edeka, Rewe)	0,8 – 0,9	---
	▪ Iggingen (weitere Standorte)	0,4	7 – 8
	▪ Göggingen	0,4 – 0,5	8 – 9
	▪ Eschach	0,6	12 – 13
	▪ Schechingen, Obergröningen	<<0,1	n.n.
	▪ Schwäbisch Gmünd	1,8 – 1,9	3 – 4
	▪ Mutlangen	0,8 – 0,9	5
	▪ weiteren Standortlagen (u. a. Heuchlingen, Böbingen etc.)	0,6 – 0,7	n.n.
		<b>Umsatz erweiterter Edeka-Markt sowie Ansiedlung Rewe-Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>12,1</b>
Nichtlebensmittelbereich	<b>Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>1,1</b>	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,7	n.n.
		<b>Umsatz erweiterter Edeka-Markt sowie Ansiedlung Rewe-Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>1,8</b>
<b>Umsatz insgesamt</b>		<b>13,9</b>	

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende **wettbewerbliche** Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- / Durch die geplante Erweiterung von Edeka in Iggingen und die geplante Ansiedlung von Rewe in Leinzell werden neben **gegenseitigen Effekten** aufgrund der Überschneidungen beim Betriebstyp und beim Einzugsgebiet auch Wirkungen in der VG und darüber hinaus auftreten.
- / Die Auswirkungen beider Vorhaben werden auch gegenüber dem Lidl-Markt und dem kleinteiligen Besitz in **Iggingen** wirksam, wobei bei letzterem keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da sich hier die Rahmenbedingungen nicht signifikant ändern und der Einkauf bereits heute in Brankofen oder an auswärtigen Standorten stattfindet. Die Überschneidungen mit Lidl liegen auf einem Niveau, das zwar spürbar ist, aber nicht zu einer Betriebsschließung führt. Vielmehr profitiert der Lidl-Markt auch von der Aufwertung des gesamten Standortbereiches.
- / Gegenüber den **weiteren Anbietern in der VG** werden ca. 1,0 – 1,1 Mio. € wirksam. Diese konzentrieren sich auf die Standorte der Wettbewerber in Göggingen und insbesondere auf Eschach.

- Die Auswirkungen werden jeweils spürbar sein, wobei diese in **Eschach** den in der Rechtsprechung benannten Schwellenwert von 10 % überschreiten. Zwar ist nicht von einem Marktaustritt von Edeka am südlichen Ortsrand von Eschach auszugehen, dennoch werden die Nahversorgungsstrukturen im Norden der VG erheblich betroffen sein.
- Für den Anbieter Penny in **Göggingen**, der sich im Standortumfeld des geplanten Rewe-Marktes befindet, werden Überschneidungen auftreten, die spürbar, aber nicht existenzgefährdend sein werden. Dies lässt sich auch mit der Lage im Verbundstandort mit Rossmann und dem neuen Rewe begründen.
- Die vorwiegend kleinteiligen Anbieter in den Gemeinden **Schechingen** und **Obergröningen** werden vom Vorhaben nicht tangiert. Durch die Planungen in Leinzell und in Iggingen werden die Chancen für eine eigenständige Standortentwicklung in Schechingen aber nahezu vollständig minimiert. Da jedoch in den letzten Jahren der innerörtliche Nahversorger schließen musste und keine weiteren Nutzungsoptionen umgesetzt wurden, ist nicht von einer weiteren Entwicklung auszugehen. Für Obergröningen ist bereits aufgrund des verfügbaren Bevölkerungspotenzials von 435 Einwohnern erkennbar, dass kein Potenzial für die Etablierung einer leistungs- und zukunftsfähigen Nahversorgung ableitbar ist. Für unter 1.000 Einwohner kann im Normalfall kein tragfähiges Lebensmittelmarktkonzept realisiert werden.

/// Gegenüber den **Anbietern außerhalb der VG** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt bei ca. 3,2 – 3,3 Mio. € bewegen. Diese werden insbesondere gegenüber den Anbietern in **Mutlangen sowie in Schwäbisch Gmünd** wirksam. Da sich die relevanten Wettbewerber in Mutlangen und Schwäbisch Gmünd an städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden, sind die Auswirkungen auch hier eher wettbewerblicher Natur.

Für den in zentraler Lage befindlichen kleineren Edeka-Markt im **Gmünder Stadtteil Herlikofen** kann ergänzend festgehalten werden, dass aufgrund des gleichen Betreibers (Fa. Knauerhase) nicht von einer Beeinträchtigung des in jüngerer Vergangenheit modernisierten kleineren Marktes ausgegangen werden kann.

/// Bei den **Nonfood-Sortimenten** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,7 Mio. € zu erwarten. Diese betreffen die Lebensmittelmärkte in der VG und im weiteren Umland, aber auch z. B. die ansässigen Drogeriemärkte (u. a. Rossmann in Göggingen, dm in Mutlangen). Bei einer Einzelbetrachtung sind jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern wie z. B. Rossmann sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Bei einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben ergeben sich Umsatzumverteilungswirkungen, die im Einzelfall (Eschach) über dem in der Rechtsprechung benannten Schwellenwert von 10 % liegen, sodass zum einen zur Reduzierung der Auswirkungen und zum anderen i.S. einer ausgewogenen räumlichen Verteilung innerhalb der VG eine **Reduzierung der Verkaufsfläche des Marktes in Iggingen** empfohlen wird. Durch eine Reduzierung von 1.800 m<sup>2</sup> VK auf 1.600 m<sup>2</sup> VK kann den benannten Zielsetzungen Rechnung getragen werden (keine Beeinträchtigung Eschach, räumlich ausgewogene Versorgungsstruktur).

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

*„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*

*Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Erweiterungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*

*Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*

*Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, 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 vorhabenspezifischen Sortiment.“*

Im Regionalplanentwurf (Stand: Sept. 2023) wird in Kapitel 2.4.10.3 „Beeinträchtungsverbot“ folgendes ausgeführt:

- Z *Das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im*

*Verflechtungsbereich darf durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen wesentlich beeinträchtigt werden.*

### 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Iggingen und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen (kumuliert mit den Planungen von Rewe in Leinzell) lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Für die Gemeinde **Iggingen** ist die Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung positiv zu bewerten. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Iggingen sind auszuschließen. Vielmehr führt das Vorhaben zu einer langfristigen Sicherung der für die Verbraucher sinnvollen Kombination aus Supermarkt und Discounter.
- /// Für **Teile der VG** (speziell in Eschach) sind signifikante Überschneidungen zu erwarten, die über dem in der Rechtsprechung benannten Schwellenwert liegen.
- /// I.S. der Sicherung der bestehenden Strukturen in der VG sowie einer ausgewogenen Versorgungsstruktur ist eine **Reduzierung der Verkaufsfläche** des Edeka-Marktes auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> zu empfehlen.

Bei Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche auf ein standortgerechtes Maß (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK) wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung	
<b>Grundlagen</b>	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des langjährig etablierten Edeka-Marktes in Iggingen-Brainkofen an der Osterwiesenstraße</li> <li>/// Erweiterung von ca. 1.340 m<sup>2</sup> VK auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Iggingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ca. 2.630 Einwohner in der Gemeinde Iggingen; ca. 11.870 Einwohner in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe</li> <li>/// keine zentralörtliche Funktion zugewiesen; Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell</li> <li>/// Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelsegment:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kernort mit kleinteiligem Besatz</li> <li>▪ Brainkofen/Osterwiesenstraße (einziger Versorgungsstandort): Edeka-Markt als einziger Vollsortimenter sowie Lidl-Markt als einziger Discounter.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Einzugsgebiet: VG Leintal-Frickenhofer Höhe</li> <li>/// Weitere unregelmäßige Kundenverflechtungen von außerhalb der VG</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial Lebensmittel: ca. 34,1 Mio. € in der VG insgesamt</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Umsatz Edeka nach Erweiterung: 8,6 Mio. €, davon 7,4 Mio. Food</li> <li>/// Kumulierte Betrachtung (Edeka in Iggingen und Rewe in Leinzell): Gesamtumsatz ca. 6,5 Mio. €, davon 5,8 Mio. € Food und ca. 0,7 Mio. € Nonfood.</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte in % (ca.-Werte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Iggingen (weitere Standorte) <span style="float: right;">7 – 8 %</span></li> <li>/// ggü. Anbietern im Umland                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Göggingen <span style="float: right;">8 – 9 %</span></li> <li>▪ Eschach <span style="float: right;">12 – 13 %</span></li> <li>▪ Schechingen, Obergröningen <span style="float: right;">n.n.</span></li> <li>▪ Schwäbisch Gmünd <span style="float: right;">3 – 4 %</span></li> <li>▪ Mutlangen <span style="float: right;">5</span></li> <li>▪ weitere Standorte <span style="float: right;">n.n.</span></li> </ul> </li> </ul>

## Raumordnerische Bewertungskriterien

<p><b>Konzentrationsgebot</b></p>	<p>Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um eine Modernisierung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig ca. 1.800 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Iggingen nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient.</p> <p>Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka-Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).</p> <p>Der bereits seit vielen Jahren in der VG ansässige Edeka-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Gemeinde Iggingen bzw. auch in der gesamten VG Leintal-Frickenhofer Höhe lebenden Bevölkerung. Die geplante Modernisierung und Erweiterung dienen dazu, den in der VG etablierten Edeka-Markt langfristig wettbewerbsfähig zu halten, um die Grundversorgung für Iggingen und auch für die VG langfristig zu sichern.</p> <p><b>Eine wesentlich über die VG hinausgehende Versorgungsfunktion hat der Standort nicht.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot</b></p>	<p>Der Planstandort liegt am nördlichen Siedlungsrand des Igginger Teilortes Brainkofen in einer vorwiegend autokundenorientierten Lage.</p> <p>Das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ bzgl. des unmittelbaren Anschlusses an Wohnbebauung (aus zwei Himmelsrichtungen) wird durch den Standort nicht erfüllt. Ein ÖPNV-Anschluss ist dagegen mit der direkt am Standort befindlichen Haltestelle „EKZ“ vorhanden.</p> <p>Für die Wohnbevölkerung des Teilortes ist der Markt innerhalb einer Fußwegedistanz von max. 1.000 m fußläufig erreichbar. Aus dem weiteren Gemeindegebiet besteht allerdings keine fußläufige Anbindung.</p> <p>Das Integrationsgebot wird im vorliegenden Fall nicht vollständig erfüllt. Somit liegt ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung vor. Mittels eines Zielabweichungsverfahrens kann dieser Zielverstoß ggf. „geheilt“ werden. Als Begründung für die Rechtfertigung eines Zielabweichungsverfahrens ist v. a. anzuführen, dass es sich um den einzigen Versorgungsstandort in Iggingen handelt. Ohne diesen Standort wäre eine Nahversorgung in Iggingen nicht möglich</p>
<p><b>Kongruenzgebot</b></p>	<p>Das Einzugsgebiet des modernisierten Edeka-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebiet der VG Leintal-Frickenhofer Höhe. Da im zugehörigen Kleinzentrum Leinzell aufgrund der geringen Gemarkungsfläche und der erheblichen topografischen Einschränkungen aufgrund der Lage im Leintal bisher kein vergleichbarer Markt realisiert werden konnte, hat sich traditionell eine Arbeitsteilung zwischen Iggingen und Leinzell innerhalb der VG entwickelt.</p> <p>Neben der Versorgungsbedeutung für die VG insgesamt, kann nur von geringen Zuflüssen von außerhalb (aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und den Kopplungseffekten mit dem Discounter Lidl) ausgegangen werden. Diese liegen aber bei max. 10 %. Umgekehrt stammen ca. 90 % des Umsatzes aus der VG Leintal-Frickenhofer Höhe, <b>sodass der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) damit deutlich eingehalten wird.</b></p>
<p><b>Beeinträchtigungsverbot</b></p>	<p>Für die Gemeinde Iggingen ist die Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Nahversorgung positiv zu bewerten. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Iggingen sind auszuschließen. Vielmehr führt das Vorhaben zu einer langfristigen Sicherung der für die Verbraucher sinnvollen Kombination aus Supermarkt und Discounter.</p>

---

	<p>Für Teile der VG (speziell in Eschach) sind signifikante Überschneidungen (bei einer kumulierten Betrachtung von Edeka in Iggingen und Rewe in Leinzell) zu erwarten, die über dem in der Rechtsprechung benannten Schwellenwert liegen.</p> <p>I.S. der Sicherung der bestehenden Strukturen in der VG sowie einer ausgewogenen Versorgungsstruktur ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> zu empfehlen.</p> <p><b>Bei Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche auf ein standortgerechtes Maß (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK) wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.</b></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

GMA-Zusammenstellung 2023

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Iggingen bzw. der VG Leintal-Frickenhofer Höhe und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Ausgewählte Angebotsstrukturen in Iggingen und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m <sup>2</sup> VK)	13
Karte 3:	Mikrostandort „Osterwiesenstraße“	16

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Wettbewerber in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe sowie in den weiteren umliegenden Kommunen	12
Tabelle 3:	Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet	20
Tabelle 4:	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	21
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (kumulierte Betrachtung Edeka & Rewe)	25