



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Supermarktes in

Biberach a. d. Riß

Fünf Linden

Auftraggeber: Unit Verwaltungs GmbH,
Bad Soden-Salmünster

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

Ludwigsburg, November 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im November 2013 erteilte die Unit Verwaltungs GmbH der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Erweiterung / Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes am Standort „Fünf Linden“ in Biberach. Die Gesamtverkaufsfläche des neu errichteten Marktes soll auf 1.600 m² erweitert werden.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Stadt Biberach sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 03.12.2012) zum Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt. Zudem wurden im November 2013 eine Standortbesichtigung sowie eine planobjektrelevante Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet vorgenommen.

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

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

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im November 2013
BE WRJ skh

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	Grundlagen	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtliche Grundlagen	2
3.	Definitionen und ausgewählte Marktdaten	5
II.	Standortbeschreibung und -bewertung	6
1.	Makrostandort Biberach a. d. Riß	6
2.	Mikrostandort „Berthold-Hupmann-Straße“	10
III.	Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	13
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	13
2.	Kaufkraft im Einzugsgebiet	16
2.1	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	16
2.2	Kaufkraft im Einzugsgebiet	16
IV.	Projektrelevante Angebotssituation	17
V.	Beurteilung der möglichen Auswirkungen	20
1.	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	20
2.	Kaufkraftbewegungen / Umverteilungseffekte	21
2.1	Methodische Vorbemerkungen	21
2.2	Kaufkraftbewegungen	21
2.3	Städtebauliche Auswirkungen	24
3.	Raumordnerische Auswirkungen	26

3.1	Integrationsgebot	26
3.2	Kongruenzgebot	27
3.3	Beeinträchtungsverbot	27
VI.	Zusammenfassung	28

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Biberach ist die Verlagerung / Erweiterung des Rewe-Marktes vom Standort „Fünf Linden“ an die „Berthold-Hupmann-Straße“ geplant. Der Markt soll mit 1.600 m² VK neu errichtet werden.

Im Nahversorgungskonzept der Stadt Biberach wurde der Standort bzw. das Vorhaben im Nahversorgungszentrum „Fünf Linden / Weißes Bild“ als Empfehlung zur Etablierung einer zukunftsfähigen Nahversorgung durch die Kombination von Lebensmitteldiscounter und Supermarkt bereits benannt.

Da der neue Markt mit 1.600 m² über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, soll zur Realisierung des Vorhabens ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter“ ausgewiesen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Biberach sowie die Umlandkommunen analysiert. Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu bearbeiten, d. h. Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wurde das Gesamtvorhaben zugrunde gelegt, das den erweiterten Rewe-Markt in seiner Gesamtheit als Neuansiedlung betrachtet.

2. Rechtliche Grundlagen

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

Der für diesen Zusammenhang zentrale **§ 11 Abs. 3 BauNVO** führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

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

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

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich deren zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Gemeinde und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

Zum großflächigen Einzelhandel führt die **Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller aus dem Jahr 2004** folgendes aus:

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen i. d. R. nur in Unterezentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. (...)

„Die Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe hat der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Standortkommune zu entsprechen.“

„Die Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe darf die Versorgungskerne der Standortkommune und der umliegenden zentralen Orte sowie das zentralörtliche System der Region Donau-Iller nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Für eine verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Biberach und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich (hier: Nah- bzw. Mittelbereich Biberach) sind ergänzend die **Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** im Sinne der Plansätze 3.3.7.1 bis 3.3.7.4 des LEP Baden-Württemberg zu beachten:

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

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

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

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

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

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

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

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

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

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

3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung des Rewe-Marktes und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:¹

Supermarkt

„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.“

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

„Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.“

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn z.B. beim Supermarkt bereits rd. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 80 - 90 %).

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² ist der Rewe-Markt als „**Supermarkt**“ einzustufen.

¹ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Biberach a. d. Riß

Die Kreisstadt Biberach (Landkreis Biberach) ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Damit übernimmt Biberach eine überörtliche Versorgungsfunktion.¹

Die Stadt Biberach zählt aktuell ca. **32.025 Einwohner**². Zwischen 2001 und 2011 konnte Biberach einen leichten Bevölkerungszuwachs von + 1,6 % verzeichnen. Der Landkreis Biberach ist im selben Zeitraum mit + 2,7 % stärker gewachsen. Bis zum Jahr 2025 ist von einem Bevölkerungsrückgang gegenüber 2011 um ca. - 1,5 % auszugehen; für den gesamten Landkreis Biberach liegt der Rückgang bei ca. - 1 %.³

Die Siedlungsstruktur von Biberach wird durch die Kernstadt sowie die räumlich getrennt liegenden Stadtteile Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen geprägt.

Über die B 30, B 312 und B 465 ist eine gute verkehrliche **Anbindung** an die Ober- und Mittelzentren in der Region vorhanden. Eine überregionale Anbindung durch einen Autobahnanschluss besteht nicht. Durch den Bahnhof ist Biberach an das überregionale Schienennetz angeschlossen. Des Weiteren sorgen Buslinien innerhalb des Stadtgebietes für eine Anbindung an den ÖPNV.

In der **Wirtschaftsstruktur**⁴ Biberachs nimmt der Sektor des produzierenden Gewerbes die größte Stellung ein. So waren von den 24.288 registrierten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2012 am Arbeitsort Biberach ca. 56,0 % in dieser Wirtschaftsgruppe tätig. Während im Bereich „sonstige Dienstleistungen“ mit 32,5 % nur ca. 7.800 Personen beschäftigt waren, spielt Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ mit ca. 11,3 % nur eine untergeordnete Rolle in der Biberacher Wirtschaftsstruktur.

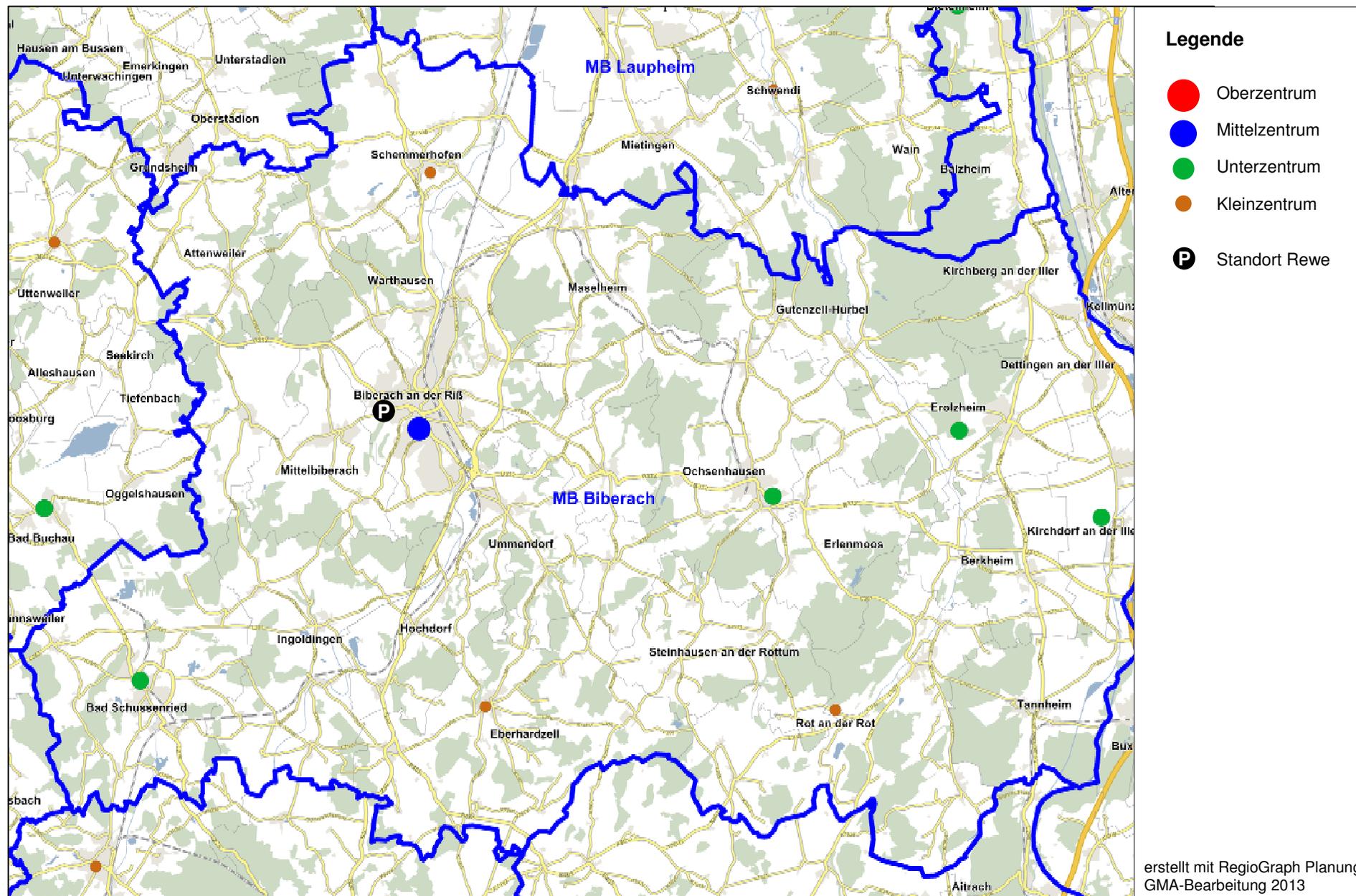
¹ Der Mittelbereich Biberach umfasst die Nahbereiche Biberach (Altenweiler, Hochdorf, Masselheim, Mittelbiberach, Ummendorf, Warthausen), Nahbereich Bad Schussenried (Bad Schussenried, Ingoldingen), Eberhardzell (= Nahbereich), Nahbereich Erolzheim-Kirchdorf (Erolzheim, Kirchdorf, Kirchberg, Berkheim, Dettingen), Nahbereich Ochsenhausen (Ochsenhausen, Erlenmoss, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen), Nahbereich Rot an der Rot (Rot, Tannheim), Schemmerhofen (= Nahbereich).

² Quelle: Stadt Biberach (Stand: 31.09.2013; nur Wohnbevölkerung).

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Basisjahr 2008.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 30.06.2012.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



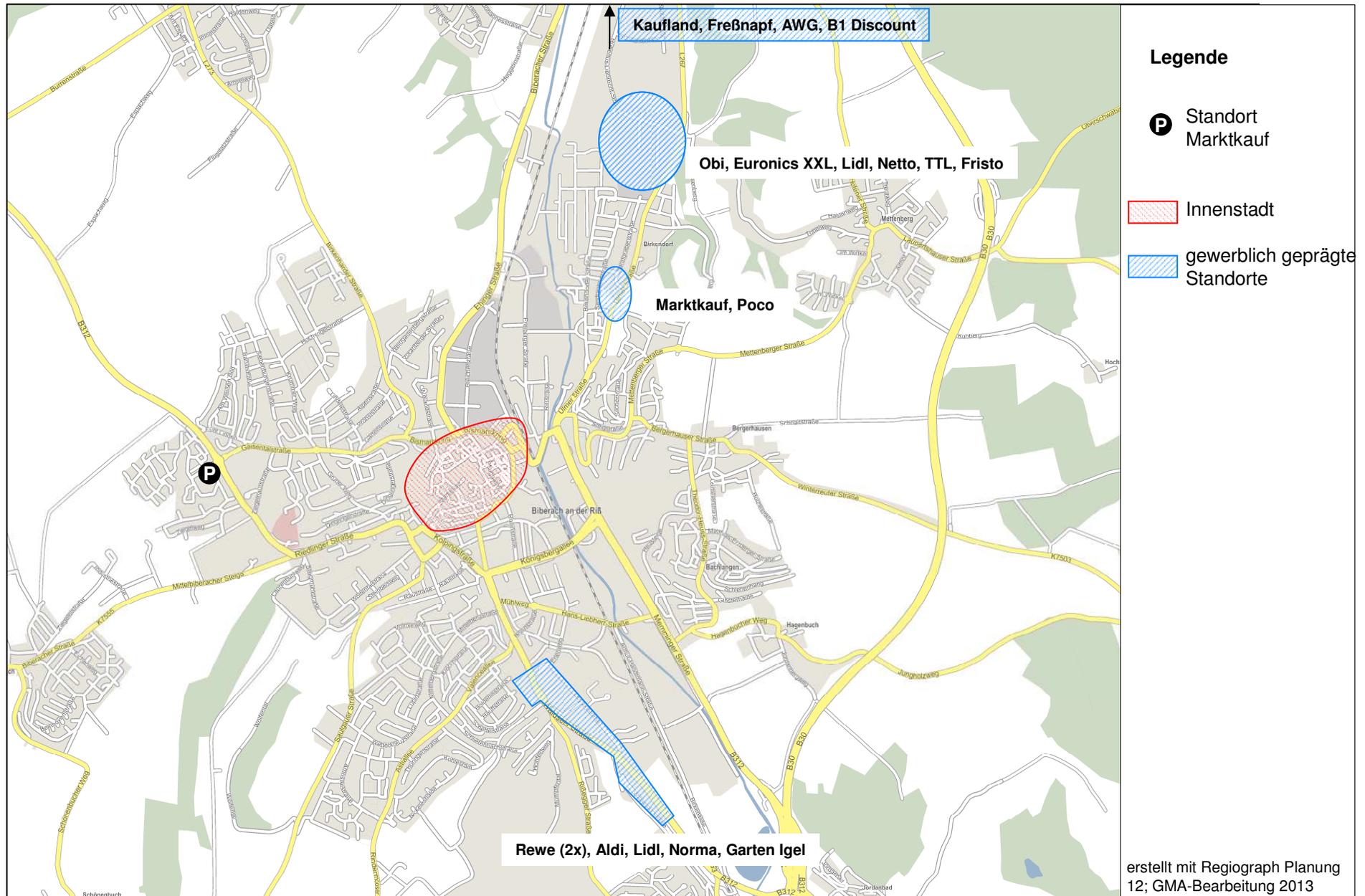
Insgesamt verfügt die Stadt über einen positiven **Pendlersaldo**; den 24.288 Beschäftigten am Arbeitsort stehen 11.845 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Dadurch errechnet sich für das Jahr 2012 ein positiver Saldo von ca. 12.443 Personen¹.

Handelsbezogen stellt Biberach einen attraktiven Einkaufsort dar. Als wesentliche Einkaufslagen sind dabei zu nennen:

- Die **innerstädtische Einkaufslage** befindet sich im Bereich der historischen Altstadt innerhalb des Bismarck- und Zeppelinrings. Auch die angrenzenden Seitenstraßen und Plätze sowie der Bahnhofsbereich sind dem Haupteinkaufsbereich von Biberach zuzuordnen. Die innerstädtische Einkaufslage ist überwiegend durch klein- bis mittelflächige Einzelhandelsbetriebe lokaler Anbieter geprägt. Zudem ist auf einige großflächige Magnetbetriebe (u. a. Modehaus Kolesch, C&A, Sport Heintel, Müller Drogerie etc.) hinzuweisen. Dabei ist insbesondere der Bereich Marktplatz als 1a-Lage einzustufen.
- Im Bereich **Biberach-Nord** ist mit den Standortlagen Sandgrabenstraße (Marktkauf, Poco), Biber-Center (Obi, Lidl, Euronics XXL, TTL, Friso) und Obere Stegwiesen (Kaufland, AWG, B1 Discount Baumarkt, Fressnapf) eine Vielzahl an überwiegend großflächigen Fachmarktstandorten ansässig, die die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Biberach ebenfalls mitprägen.
- Eine weitere Einzelhandelsagglomeration findet sich im Bereich „**Waldseer Straße**“. Dort sind neben verschiedenen Lebensmittelmärkten wie Rewe (2 Standorte), Lidl, Aldi und Norma auch vereinzelt Fachmärkte wie Spielwaren Reisch, Wenk Electronic, Aro, Garten Igel ansässig.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2012).

Karte 2: Der Planstandort und wesentliche Einzelhandelslagen in Biberach



2. Mikrostandort „Berthold-Hupmann-Straße“

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung bzw. Neuerrichtung und Erweiterung des bereits bestehenden Rewe-Marktes am Standort „Fünf Linden“. Der Verlagerungsstandort „Berthold-Hupmann-Straße“ befindet sich im Stadtteil Biberach-West auf einem Areal zwischen der B 312 / Riedlinger Straße und der Berthold-Hupmann-Straße, unweit des bestehenden Standortes. Das Areal ist derzeit von einer leerstehenden Handelsimmobilie, die ehemals durch den Discounter Aldi bzw. den Sonderpostenmarkt „Warehouse“ genutzt wurde sowie die südlich angrenzenden Parkplätze belegt. Des Weiteren befindet sich angrenzend eine leerstehende Hofstelle auf dem Planareal.

Das **Standortumfeld** ist im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Vereinzelt sind Handels- und Dienstleistungsnutzungen (Bäckerei Keimbrecht, Sparkassenfiliale, Physiotherapie) in den Erdgeschosslagen der Wohngebäude vorhanden. Östlich der B 312, die das Areal begrenzt, befinden sich Wiesen bzw. teilweise Streuobstwiesen ohne Bebauung.

Verkehrlich ist der Standort durch die Lage an der B 312 als einen der Hauptverkehrsträger in Biberach sehr gut für den MIV erreichbar. Bezogen auf den **ÖPNV** ist der Standort über die Haltestellen „Ritter-von-Essendorf-Straße“ (150 – 200 m Entfernung) und „Fünf Linden Kreisel“ (200 m Entfernung) gut angebunden. Letztere ist über eine Fußgängerunterführung unter der B 312 angebunden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung ist der Standort sehr gut **fußläufig** erreichbar.

Im **Nahversorgungskonzept** der Stadt Biberach wurde der Standort bzw. das Vorhaben im Nahversorgungszentrum „Fünf Linden / Weißes Bild“ als Empfehlung zur Etablierung einer zukunftsfähigen Nahversorgung durch die Kombination von Lebensmitteldiscounter und Supermarkt bereits benannt.

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können zusammenfassend in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben sowohl Einfluss auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gegebenheiten im Standortumfeld als auch auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Marktes.

Positive Standorteigenschaften

- + Anbieter Rewe ist seit vielen Jahren im Wohngebiet „Fünf Linden“ etabliert
- + Standortumfeld insgesamt bereits als Nahversorgungsstandort eingeführt bzw. im Nahversorgungskonzept der Stadt Biberach als Nahversorgungszentrum „Fünf Linden / Weißes Bild“ definiert
- + gute lokale und regionale Verkehrsanbindung
- + sehr gute fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung vorhanden
- + Anbindung an den ÖPNV vorhanden
- + gute Sichtbarkeit (= Werbewirksamkeit) von der B 312
- + keine zusätzliche Flächenversiegelung, da Standort bereits bebaut
- + Sicherung der Nahversorgung u. a. in Kombination mit dem unweit gelegenen Aldi Markt in der Gaisentalstraße

Negative Standortfaktoren

- schwieriger Flächenzuschnitt und vorhandenes Gefälle

Insgesamt kann der Standort unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** als integriert und weiterhin als Nahversorgungsstandort bewertet werden. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit sind zudem eine ÖPNV-Anbindung vorhanden. Im Vergleich zum Altstandort des Rewe-Marktes, der über keine Erweiterungsmöglichkeit verfügt, kann durch die Erweiterung bzw. den Neubau des Marktes neben einer Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Anbieters insbesondere die Sicherung der Nahversorgung für das Wohngebiet „Fünf Linden“ bzw. den Stadtteil „West“ positiv bewertet werden.

Unter **betrieblichen Gesichtspunkten** ist insbesondere die verkehrlich gute Erreichbarkeit mit der Lage an der B 312 hervorzuheben. Negativ sind aus Betreibersicht die Kosten für die Nutzbarmachung des Geländes sowie das vorhandene Gefälle anzuführen.

Abbildung 1: Aufnahmen vom Planstandort des Rewe-Marktes

Leerstehenden Handelsimmobilie auf dem Planareal
Blick entlang der Berthold-Hupmann-Straße (Richtung Norden); bestehende Wohnbebauung



Fußgängerunterführung östlich des Standortes unter B 312 / Riedlinger Straße
B 312 / Riedlinger Straße (Richtung Süden)



Quelle: GMA November 2013

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den erweiterten bzw. neu errichteten Lebensmittelmarkt dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der aus der Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben im Bereich „Gaisentalstraße“ resultierenden Synergieeffekte
- die Angebotssituation in Biberach und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Biberach und der Region.

Das Einwohnerpotenzial für das Einzugsgebiet des erweiterten bzw. neu errichteten Rewe-Markt in Biberach umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Biberach-West sowie angrenzende Bereiche und teilt sich wie folgt auf:

Zone I:	Stadtteil Biberach-West	ca. 6.910 Einwohner
Zone II:	Stadtteil Stafflangen und Gemeinde Mittelbiberach	ca. 5.400 Einwohner
Zone III:	Stadtteil Mitte	ca. 5.390 Einwohner
Zone I – III insgesamt		ca. 17.700 Einwohner.

Zone I des Einzugsgebietes bildet das Wohngebiet „Fünf Linden“ sowie der restliche Stadtteil Biberach-West, für den der Markt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

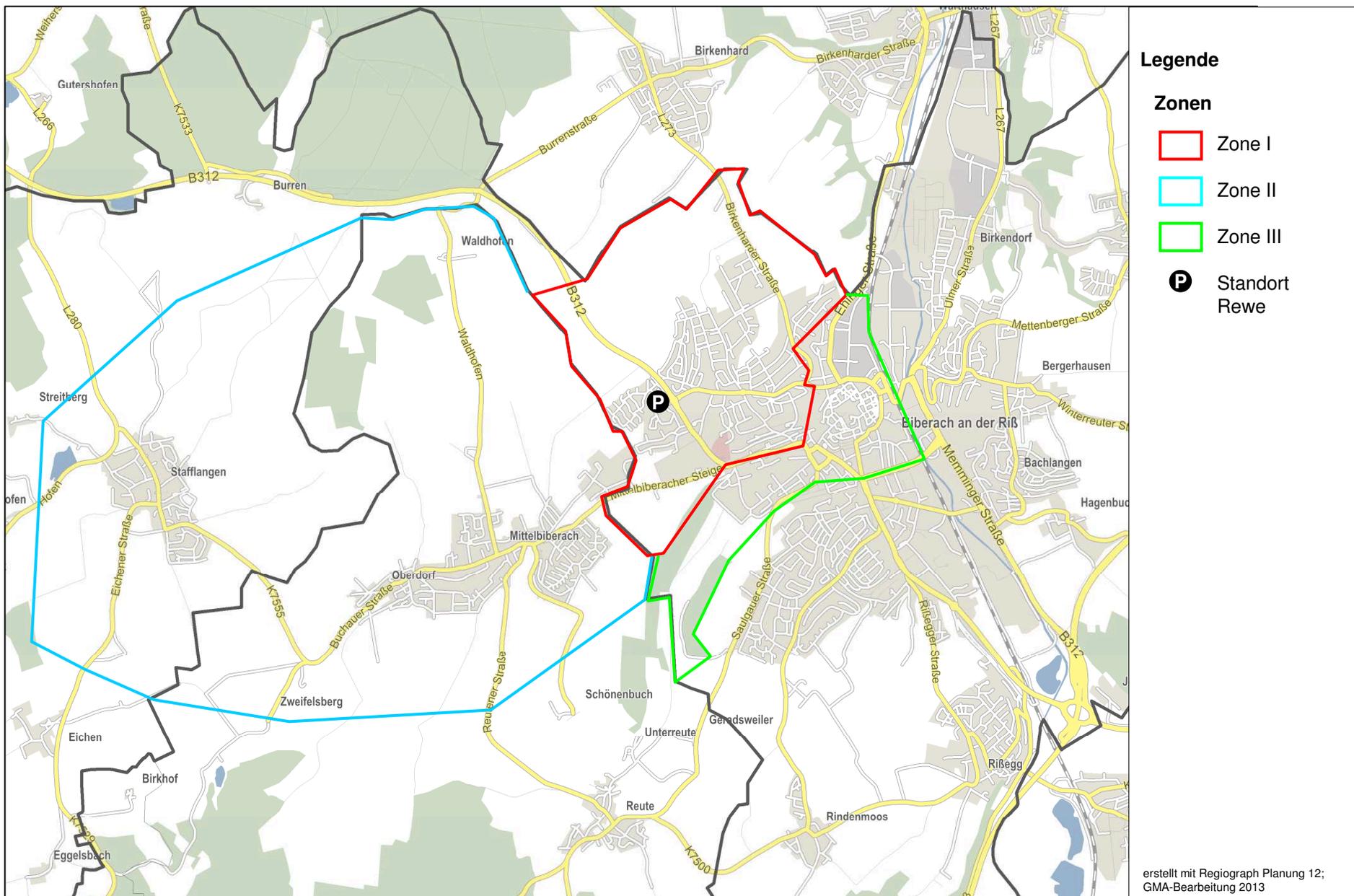
Zone II umfasst die westlich an Biberach angrenzende Gemeinde Mittelbiberach, die zum Nahbereich Biberach zu zählen ist. Des Weiteren ist noch der Stadtteil Stafflangen zu nennen, der räumlich vom Kernstadtgebiet zwar durch die Gemarkung „Mittelbiberach“ abgesetzt, aber verkehrlich gut an den Planstandort angebunden ist.

Zone III bilden die angrenzenden Biberacher Stadtbereiche, die den überwiegenden Teil des Stadtteils Mitte darstellen. Hier ist jedoch aufgrund der Nähe zu den weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Großflächenanbietern mit einer abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Aufgrund der Lage des Verlagerungsstandortes an der B 312 ist daneben auch mit gewissen über das definierte Einzugsgebiet hinausgehenden **Kundenverflechtungen** u. a. durch Pendlerbeziehungen zu rechnen. Diese Kunden werden in der folgenden Analyse anhand von sog. Streukundenpotenzialen berücksichtigt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ins Biberacher Stadtgebiet ist aufgrund des vorhandenen Bestandes der Lebensmittelvollsortimenter und -discounter im Norden (Kaufland, Marktkauf, Lidl, Netto etc.) und im Süden (2x Rewe, Lidl, Aldi) nicht anzunehmen. Auch vor dem Hintergrund der Angebotssituation in den Umlandkommunen ist eine große überörtliche Versorgungsfunktion auszuschließen.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens (Schematische Abgrenzung)



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

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

ca. € 5.349.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben (Lebensmittel) in Biberach betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 1.870.

2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer der Fa. MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Biberach bei 109,2 und damit auf überdurchschnittlichem Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt). Im überörtlichen Einzugsgebiet werden ebenfalls überdurchschnittliche Werte erreicht.¹

Im Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für **Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 40,1 Mio. €**. Davon entfallen auf:

- Zone I: ca. 14,1 Mio. €
- Zone II: ca. 15,0 Mio. €
- Zone III: ca. 11,0 Mio. €

Zusätzlich ist auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches zu berücksichtigen, welcher im Fall von Rewe i. d. R. max. 10 % betragen wird.

¹ Quelle: MB Research, Nürnberg.

IV. Projektrelevante Angebotssituation

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Biberach und im Umland wurde von der GMA im November 2013 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

In **Biberach**¹ ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf folgende strukturprägende Wettbewerber hinzuweisen:

- **Kaufland** (SB-Warenhaus), ca. 4.000 m² Verkaufsfläche, Obere Stegwiesen, Lage im Gewerbegebiet „Aspach“ an der Gemarkungsgrenze Richtung Warthausen, mit AWG und B1 Discount Baumarkt in Standortkombination.
- **Marktkauf (SB-Warenhaus)**, ca. 3.200 m² VK; Sandgrabenstraße, autokundenorientierter Standort, Verkaufsflächenerweiterung auf 4.600 m², insbesondere im Lebensmittelsegment, genehmigt.
- **Rewe – 2 Standorte** (Supermarkt) ca. 900 – 1.000 m² Verkaufsfläche, Waldseer Straße (Rewe und ehemaliger Sky-Markt), autokundenorientierte Standorte.
- **Norma** (Discounter), ca. 550 m² VK, Leipziger Straße, Verbundlage mit Frito Getränkemarkt, etwas versteckte Lage
- **Lidl** (Discounter), ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, Hubertus-Liebrecht-Straße, Lage im Biber-Center nördlich des Projektstandortes, u. a. Netto-Markt, Euronics XXL-Elektrofachmarkt, OBI Bau- und Heimwerkermarkt etc. im Standortumfeld.
- **Netto** (Discounter), ca. 780 m² VK, Hubertus-Liebrecht-Straße, Lage im Biber-Center im Verbund mit Lidl Markt, Frito Getränkemarkt und weiteren Nonfood Fachmärkten
- **Lidl** (Discounter), ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, Waldseer Straße, Lage am südlichen Stadtrand im Standortumfeld eines Gartenfachmarktes, autokundenorientierter Standort.
- **Aldi** (Discounter), ca. 900 m² Verkaufsfläche, Waldseer Straße, Teil der Einzelhandelslage im Stadtteil Biberach-Süd

¹ Zone I und II stellen Teilbereiche der Stadt Biberach dar. Die außerhalb der Zone I + II liegenden Anbieter beschränken das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes zum Teil.

- **Aldi** (Discounter), ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, Gaisentalstraße, Lage am Rand der Wohngebiete nördlich und südlich der Gaisentalstraße im Bereich Biberach-West.
- **Edeka aktiv Walke**, (Supermarkt), ca. 920 m² Verkaufsfläche, Heusteige, Teil der Versorgungsstruktur im Stadtteil Biberach-Ost, Verkaufsflächengröße an der unteren Grenze für leistungsfähige Vollsortimenter.
- **Penny** (Discounter), ca. 890 m² VK, Wolfentalstraße, Lage an der B 312 im Stadtteil Biberach-Mitte; Standortkombination mit Kik Textildiscounter.
- **Nah und Gut Walke** (Supermarkt), ca. 350 m² VK, Marktplatz, Lage in der Biberacher Innenstadt, nahezu ausschließlich Versorgungsfunktion für die Innenstadtbewölkerung.

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von weiteren kleinen Lebensmittelanbietern, Getränkemärkten, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbietern (u. a. russischer Lebensmittelmarkt) im Stadtgebiet¹ vorhanden. Im Stadtteil **Stafflangen** ist mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks kein Lebensmittelanbieter vorhanden.

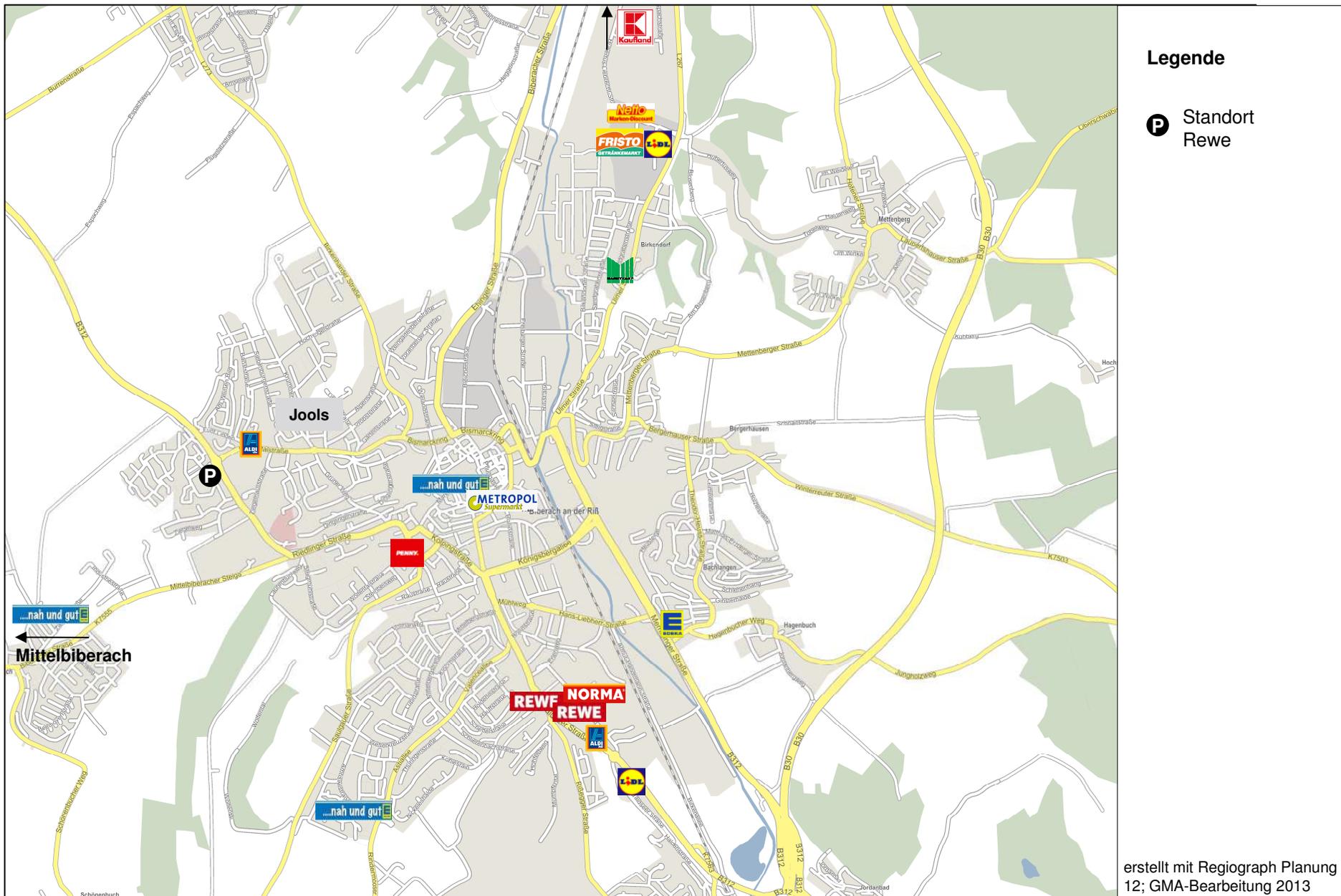
Bezogen auf die Lebensmittelmärkte (ohne Lebensmittelhandwerk, kleinere Spezialanbieter) beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche in Biberach auf 18.500 – 19.000 m² (inkl. Verkaufsflächenanteile für Randsortimente). Diese Betriebe erwirtschaften eine bereinigte² Bruttoumsatzleistung von 66 - 67 Mio. €.

In **Mittelbiberach** sind der Anbieter nah & gut Zeller mit ca. 400 m² VK im Ortskern und ein Discounter der Fa. Norma mit ca. 800 m² VK am Ortsrand Richtung Biberach ansässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden.

¹ Nach Angaben der Stadt Biberach ist im Bereich Ulmer-Tor-Straße / Eisenbahnstraße der Neubau eines Rewe-Marktes mit ca. 1.100 m² VK geplant.

² um die Nonfoodanteile bereinigt.

Karte 4: Hauptwettbewerber in Biberach



V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

1. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Für die Ermittlung des zu erwartenden Gesamtumsatzes des erweiterten Rewe-Marktes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgeht. Wesentliche Rahmenbedingungen der Einschätzung der Umsatzerwartung sind der Standort, die dargelegte Wettbewerbssituation, die geplante Dimensionierung des Marktes sowie die Nähe zu Einzelhandelsbetrieben. Hierbei wird auch die veränderte Attraktivität des **Gesamtvorhabens** berücksichtigt.

Tabelle 1: Marktanteile und Umsätze des erweiterten Rewe-Marktes

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	14,1	20	2,8	48 – 49
Zone II	15,0	10	1,5	25 – 26
Zone III	11,0	7 – 8	0,8	13 – 17
Umsatz Einzugsgebiet			5,1	87 – 88
Streuumsätze (10 – 15 %)			0,7	12 – 13
Umsatzerwartung Food			5,8	100
Nonfood (10 %)			0,6	---*
Gesamtumsatzerwartung			6,4	---*
* Die Umsatzherkunft bei den Nonfood-Sortimenten ist proportional zum Food-Sortiment umzulegen. Quelle: GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet).				

Für den Rewe-Markt ergibt sich eine Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von ca. 5,8 Mio. €. Werden zudem die Umsätze im Nichtlebensmittelsektor (ca. 10 %) hinzugerechnet, errechnet sich ein **Gesamtumsatz von ca. 6,4 Mio. €**.

Bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² ergibt sich damit eine Flächenproduktivität von rund 4.000 € / m². Dabei handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert für den Betriebstyp „Supermarkt“ in der geplanten Größenordnung.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens**, die sich aus Tabelle 1 ableiten lässt, macht bereits an dieser Stelle deutlich, dass über 85 % des Umsatzes (Zone I-III) mit Kunden aus dem **Nahbereich Biberach** generiert werden. Lediglich Streuumsätze insb. durch Pendlerverkehr in Höhe von max. 15 % können nicht exakt hinsichtlich ihrer Herkunft definiert werden. Sie stammen zum größten Teil jedoch auch aus den weiter westlich angrenzenden Kommunen. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereiches sind nur in stark untergeordneter Form zu erwarten.

2. Kaufkraftbewegungen / Umverteilungseffekte

2.1 Methodische Vorbemerkungen

Wie bereits in der Aufgabenstellung dargestellt, wurde gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die das Vorhaben als Neuansiedlung bewertet. Dieser Ansatz geht davon aus, dass in Biberach bisher kein Rewe-Markt in den „Fünf Linden“ ansässig war. Es handelt sich somit um eine rein theoretische Darstellung bzw. auch um eine „worst case“-Darstellung.

2.2 Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im voran gegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen wurden folgende Kriterien berücksichtigt.

- die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet bzw. die Sortimentsüberschneidungen mit dem Rewe-Markt
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld
- die aktuellen Kaufkraftströme im Umfeld.

Insgesamt sind die durch den geplanten Neubau des Rewe-Marktes mit ca. 1.600 m² VK¹ ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen wie folgt zu prognostizieren:

- Die Umsatzleistung des erweiterten / verlagerten Rewe-Marktes wird ca. 6,4 Mio. € betragen, wobei davon ca. 5,8 Mio. € dem Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € dem Nichtlebensmittelbereich zuzuordnen sind.
- Grundsätzlich würden an dieser Stelle die bereits durch den bestehenden Rewe-Markt im Bereich „Fünf Linden“ gebundenen Umsatzleistungen dem erweiterten Markt gegenüber gestellt bzw. in Abzug gebracht. Auf diese methodische Herangehensweise wird jedoch ausgehend vom Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen an dieser Stelle verzichtet. Folglich wird der Gesamtumsatz des Rewe-Marktes am neuen Standort angesetzt („worst case“-Darstellung).
- Aufgrund der Versorgungssituation im Stadtteil West (Zone I), die lediglich durch einen Aldi-Discounter, einen Spezialanbieter für russische Lebensmittel und Anbietern des Ladenhandwerks geprägt ist, ist von spürbaren Kaufkraftabflüssen zu den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes (im weiteren Biberacher Stadtgebiet) auszugehen. Somit führt die Neuerrichtung des Rewe-Marktes zu einem **„Zurückholen“ der Kaufkraft**. Die Umverteilungseffekte gegenüber dem Aldi-Markt werden sich auf einem geringfügigen Niveau bewegen, vielmehr könnte sich die entstehende Standortkombination, die nach der Verlagerung auch für den Kunden „erlebbar“² ist, Kopplungseffekte bedingen.
- Die Zuflüsse aus Zone II stellen zum einen Umsatzumlenkungen gegenüber den in Mittelbiberach vorhandenen Anbietern. Zum anderen übernehmen auch hier die

¹ Die erfolgten Berechnungen basieren auf der Annahme, dass auf der Fläche des bestehenden Rewe-Marktes kein Nachnutzung durch Lebensmittel erfolgt.

² Der Altstandort weist versteckte Lage im Wohngebiet auf.

Großflächenanbieter in Biberach die Versorgung für Teile der Wohnbevölkerung in Zone II.

- Auch die Wohnbevölkerung der Zone III, die perspektivisch zum Rewe-Markt tendiert, versorgt sich heute zum überwiegenden Teil bei den Großflächen- und Vollsortimentsanbietern im Norden und Süden der Stadt Biberach. Nur bedingt gehen die Umlenkungen zu Lasten des Penny-Marktes und noch deutlich abgeschwächerter zu Lasten des in der Innenstadt befindlichen Edeka-Marktes bzw. des Metro-pol-Supermarktes.
- Die Streuumsätze, die u. a. durch Pendler, Zufallskunden auf der B 312 generiert werden, verteilen sich auf eine Vielzahl an Kommunen und Anbietern, aber auch zu einem gewissen Teil betreffen diese wiederum Biberacher Anbieter in den Gewerbegebieten.
- Hinzu kommen geringfügige Umsatzanteile, die durch die Biberacher Wohnbevölkerung der weiteren Bereiche der Kernstadt generiert werden, die perspektivisch zum Rewe-Markt tendieren.

Ausgehend von diesen Prämissen ergeben sich folgende rechnerische Umverteilungseffekte, unabhängig von deren städtebaulichen Relevanz:

Tabelle 2: Umverteilungseffekte

Zone		Umverteilungseffekte	
Anbieter in Zone I		< 0,1 Mio. €	1 – 2 %
Zone II	Mittelbiberach	0,2 Mio. €	4 – 5 %
	Stafflangen	*	*
Zone III	Biberach-Mitte	0,2 – 0,3 Mio. €	3 – 4 %
Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes (weiteres Biberacher Stadtgebiet)		4,7 - 4,8 Mio. €	6 – 7 %
Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes (im Umland)		0,5 – 0,6 Mio. €	>1 %
Summe Umverteilungseffekte		5,8 Mio. €	---
Umsatzerwartung Rewe (Food)		5,8 Mio. €	---
* unterhalb der Grenze der methodischen Nachweisbarkeit (<0,05 Mio. €)			
Quelle: GMA 2013			

- **Im Nonfood-Bereich** (z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitschriften, Aktionswaren) verteilen sich die Umverteilungswirkungen (ca. 0,6 Mio. €) auf eine Vielzahl von Betrieben im und außerhalb des Einzugsgebietes. Im Gegensatz

zu Großflächenanbietern bildet ein Supermarkt dieser Größenordnung Nonfood-Artikel lediglich in einem engen Ausschnitt und nur als Abrundung des Angebotes ab. Folglich kommt diesen Artikel nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Da es sich um zahlreiche unterschiedliche Warengruppen und Artikel handelt, sind letztlich keine zuverlässigen quantitativen Prognosen möglich.

Aufgrund des analogen Sortimentsspektrums werden hauptsächlich systemgleiche Wettbewerber betroffen sein, also v. a. Vollsortimenter (= Lebensmittelsupermärkte, SB-Warenhäuser). Des weiteren wird eine Vielzahl von Fachgeschäftsanbietern verschiedener Branchen tangiert, so dass insgesamt für die einzelnen Betriebe nur geringfügige Auswirkungen (weniger als 1 %) Umsatzumverteilung zu erwarten sind. Systematische Schwächungen der bestehenden Strukturen des Nonfood-Einzelhandels in den Kommunen des Untersuchungsgebietes sind daher aus dem Ansiedlungsvorhaben nicht abzuleiten. An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass mangels Wettbewerbsüberschneidungen bereits heute ein Defizit in verschiedenen relevanten Sortimenten im Wohngebiet „Fünf Linden“ vorhanden ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Lebensmittelbereich als gering bewertet werden können und zu keinen nennenswerten Rückwirkungen gegenüber den Betrieben im Untersuchungsraum führen werden. Insofern ist eine Schädigung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in keinem Fall zu erwarten. Vielmehr wird durch die Ansiedlung des Rewe-Marktes eine Modernisierung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen im Wohngebiet „Fünf Linden“ bzw. in den Zonen I und II insgesamt erfolgen.

2.3 Städtebauliche Auswirkungen

Für die Verlagerung / Erweiterung des Rewe-Marktes ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans „Berthold-Hupmann-Straße“¹ vorgesehen. Dieser soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandel - Vollsortimenter“ festsetzen.

¹ Änderung des B-Plans „Fünf Linden“ I, II, III – 1. Änderung.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO lässt sich wie folgt zitieren:

- „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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** beeinträchtigt wird. Folglich wird bei der Darstellung der Umverteilungseffekte einer hypothetischen Neuansiedlung des Rewe-Marktes der Fokus auf die Auswirkungen gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen gelegt.

In **Biberach** betrifft diese die Anbieter Aldi und Jools Markt in Zone I (Biberach-West). In Zone III (Biberach-Mitte) weisen lediglich der Edeka-Markt und der Metropol-Markt in der Innenstadt eine städtebaulich integrierte Lage auf. Im weiteren Biberacher Stadtgebiet sind die Wettbewerbsüberschneidungen nahezu ausschließlich gegenüber städtebaulich nicht integrierten Lagen, wie Biberach-Nord (u. a. Marktkauf, Kaufland) und Biberach-Süd (u. a. 2x Rewe) vorhanden. Gegenüber dem Edeka-Markt am Standort „Heusteige“ sind aufgrund dessen lokaler Versorgungsfunktion keine Umsatzumlenkungen hin zum Planstandort zu erwarten. Gegenüber den Nahversorgungslagen in Zone I werden wie oben aufgeführt Umverteilungseffekte i.H.v. < 0,1 Mio. € bzw. max. 1 – 2 % wirksam. Gegenüber der Innenstadt (Zone II) liegen die Umverteilungseffekte bei max. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. 2 – 3 %.

In **Zone II** trifft diese Einstufung auf die zentrale Lage im Ortskern von Mittelbiberach zu. Die Auswirkungen liegen hier bei max. 0,1 Mio. € und betreffen insbesondere den Anbieter nah & gut Zeller als einzigen Vollsortimentsanbieter in Mittelbiberach. Die rechnerischen Auswirkungen gegenüber dem Ortskern liegen bei max. 5 %. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt kann damit festgehalten werden, dass durch die hypothetische Ansiedlung des Rewe-Marktes im Wohngebiet „Fünf Linden“ **keine städtebaulichen Auswirkungen** gegenüber schützenswerten Lage i. S. der Rechtsprechung zu erwarten sind.

3. Raumordnerische Auswirkungen

Gemäß **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** sind die Prüfkriterien für das Ansiedlungsvorhaben in Biberach wie folgt zu beurteilen:

3.1 Integrationsgebot

Die vorgesehene Erweiterung des Rewe-Marktes wird im Rahmen einer Verlagerung und Neuerrichtung des Marktes im Bereich „Berthold-Hupmann-Straße“ vorgenommen. Der Planstandort befindet sich wie der Altstandort im **Wohngebiet „Fünf Linden“** und ist dort bereits seit vielen Jahren ansässig.

An dieser Stelle ist auf die Aussagen des **Nahversorgungskonzeptes** der Stadt Biberach für den Bereich Biberach-West hinzuweisen. Dort wurde die Empfehlung der „Etablierung einer zukunftsfähigen Nahversorgung durch die Kombination von Lebensmitteldiscounter und Supermarkt“ getroffen. „Der heute Sky-Supermarkt (jetzt Rewe) verfügt über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten am Standort. Hier wäre die Möglichkeit einer Verlagerung in dem Bereich Gaisentalstraße / Riedlinger Straße zu prüfen, um somit eine zukunftsfähige Standortkombination aus Aldi-Lebensmitteldiscounter und Sky Supermarkt (Rewe) zu bilden. Hiervon könnte der gesamte westliche Stadtbereich Biberachs profitieren [...]“

Das Integrationsgebot kann auch für den Verlagerungsstandort als **erfüllt** bewertet werden.

3.2 Kongruenzgebot

Die Umsatzanteile des erweiterten Rewe-Marktes stammen zu über 80 % aus dem Nahbereich des Mittelzentrums Biberachs bzw. zu über 90 % aus dem gesamten Mittelbereich Biberach. Von außerhalb des Mittelbereiches Biberach werden Kundenzuflüsse in einer Größenordnung von weniger als 10 % generiert werden (lediglich als Teil der Streukunden). Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Kongruenzgebot eindeutig **erfüllt** wird.

3.3 Beeinträchtungsverbot

Der in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte methodische Ansatz basiert auf einer Betrachtung des Rewe-Marktes als Neuansiedlung.

Die Umsatzumverteilung im Lebensmitteleinzelhandel in Biberach wird gegenüber den Standortlagen mit städtebaulicher Relevanz bei ca. 2 – 3 % liegen. Der Großteil der Umverteilungseffekte wird ganz überwiegend Standortlagen betreffen, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. von Nahversorgungslagen liegen.

Im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II) werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 0,1 Mio. € bzw. max. 5 % gegenüber dem Ortskern von Mittelbiberach ausgelöst.

Der überwiegende Teil der Anbieter im weiteren Stadtgebiet von Biberach befindet sich in Lagen ohne städtebauliche Relevanz, so dass nicht mit einer Verschlechterung der Nahversorgung oder einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg **eingehalten** wird.

VI. Zusammenfassung

Am Standort Biberach-West ist die Verlagerung / Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes auf 1.600 m² Verkaufsfläche in der „Berthold-Hupmann-Straße“ vorgesehen. Folgende Untersuchungsergebnisse sind zusammenfassend festzuhalten:

- Vorab sei festgehalten, dass der Rewe-Markt den einzigen Vollsortimenter im westlichen Biberacher Stadtgebiet darstellt und es sich bei der Verlagerung / Erweiterung in erster Linie um eine Maßnahme zur **Sicherung des Standortes** im Sinne der **stadtteilbezogenen Nahversorgung** handelt.
- Der **Planstandort** des Rewe-Marktes liegt im Stadtteil Biberach-West auf einem bebauten Areal zwischen der Berthold-Hupmann-Straße und der B 312 / Riedlinger Straße. Durch die Lage des Planstandortes am Eingang zum Wohngebiet „Fünf Linden“ bzw. innerhalb des Nahversorgungszentrums „Fünf Linden / Weißes Bild“ ist eine fußläufige Anbindung vorhanden. Der bestehende Rewe-Markt, der an einem Standort innerhalb des Wohngebietes liegt, übernimmt bereits heute eine wichtige Rolle bei der **Versorgung** der Wohnbevölkerung im Wohngebiet bzw. für den Stadtteil Biberach-West.
- Das **Einzugsgebiet** des Standortes umfasst die Biberacher Stadtteile West, Mitte und Stafflangen sowie die westlich an Biberach angrenzende Kommune Mittelbiberach (Teil des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Verflechtungsbereiches), die insbesondere durch die verkehrlich gute Lage des Planstandortes einfacher als bisher zum Rewe-Markt tendieren können. Insgesamt leben derzeit ca. 17.900 Einwohner mit einem projektrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 40,1 Mio. € im Einzugsgebiet. Darüber hinaus gehende, deutlich schwächer ausgeprägte Verflechtungen (z. B. Zufallskunden, Pendler) wurden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt. Durch die Verlagerung des Marktes an die B 312 kann insbesondere bei den Streuumsätzen von einer gewissen Ausweitung der Umsatzanteile ausgegangen werden.
- Anhand des Marktanteilkonzeptes kann für den erweiterten Rewe-Markt ein **Gesamtumsatz** von ca. 6,4 Mio. € errechnet werden, davon ca. 5,8 Mio. € im Lebensmittelsektor.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Ausweisung eines SO-Gebietes sind die Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO für das Vorhaben am Standort „Berthold-Hupmann-Straße“ in Biberach wie folgt zu beurteilen (Beurteilung als Neuansiedlung):

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens in Biberach

	Rewe (Supermarkt) Theoretische Annahme einer Neuansiedlung des Marktes mit 1.600 m ²
Raumordnerische Beurteilung	
Integrationsgebot	<ul style="list-style-type: none"> + Lage am Eingang zum Wohngebiet „Fünf Linden“ bzw. im Nahversorgungszentrum „Fünf Linden / Weißes Bild“ + Markt bereits seit Jahren als Nahversorgungslage etabliert + Versorgungsfunktion für Biberach-West + fußläufiges Einzugsgebiet und ÖPNV-Anbindung vorhanden + keine weitere Flächenversiegelung → eingehalten
Kongruenzgebot	eingehalten (mehr als 80 % des Umsatzes aus dem Nahbereich und mehr als 90 % aus dem Mittelbereich)
Beeinträchtungsverbot	eingehalten
Biberach Innenstadt / Nahversorgungslagen	eingehalten max. 2 – 3 %
Restlicher Nahbereich	eingehalten (max. 5 %) in Mittelbiberach
Quelle: GMA-Zusammenstellung 2013.	

Karten-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis **Seite**

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	7
Karte 2:	Der Planstandort und wesentliche Einzelhandelslagen in Biberach	9
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Karte 4:	Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aufnahmen vom Planstandort des Rewe-Marktes	12
--------------	---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Marktanteile und Umsätze des erweiterten Rewe-Marktes	20
Tabelle 2:	Umverteilungseffekte	23
Tabelle 3:	Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens in Biberach	29