



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in der Gemeinde Baltmannsweiler

06. Juli 2010

Dipl.-Geogr. Vera Harthauß

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Tel. 0 71 41 / 93 60 - 0, Fax 0 71 41 / 93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Übersicht

- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische
Prüfung des geplanten Supermarktes**
- 4 Ergebnisse der Umfrage**
- 5 Fazit**

Übersicht

- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische Prüfung des geplanten Supermarktes**
- 4 Ergebnisse der Umfrage**
- 5 Fazit**

Aufgabenstellung

Mai 2009

GMA-Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Gemeinde Baltmannsweiler

- gesamtgemeindliche Bestandsanalyse
- Ableitung von Versorgungsdefiziten in Baltmannsweiler
- Bewertung möglicher Nahversorgungsstandorte

**Jun 2009
- Jun 2010**

Erarbeitung und Vorlage konkreter Supermarktkonzepte für den von der Gemeinde präferierten Standort (Salzlager) durch verschiedene Interessenten

Mai 2010

GMA-Auswirkungsanalyse für einen Vollsortimenter mit ca. 1.200 m² VK am Standort Salzlager

- Abgleich mit Entwicklungskonzept
- Prüfung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen

Übersicht

- 1 Aufgabenstellung
- 2 **Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische
Prüfung des geplanten Supermarktes
- 4 Ergebnisse der Umfrage
- 5 Fazit

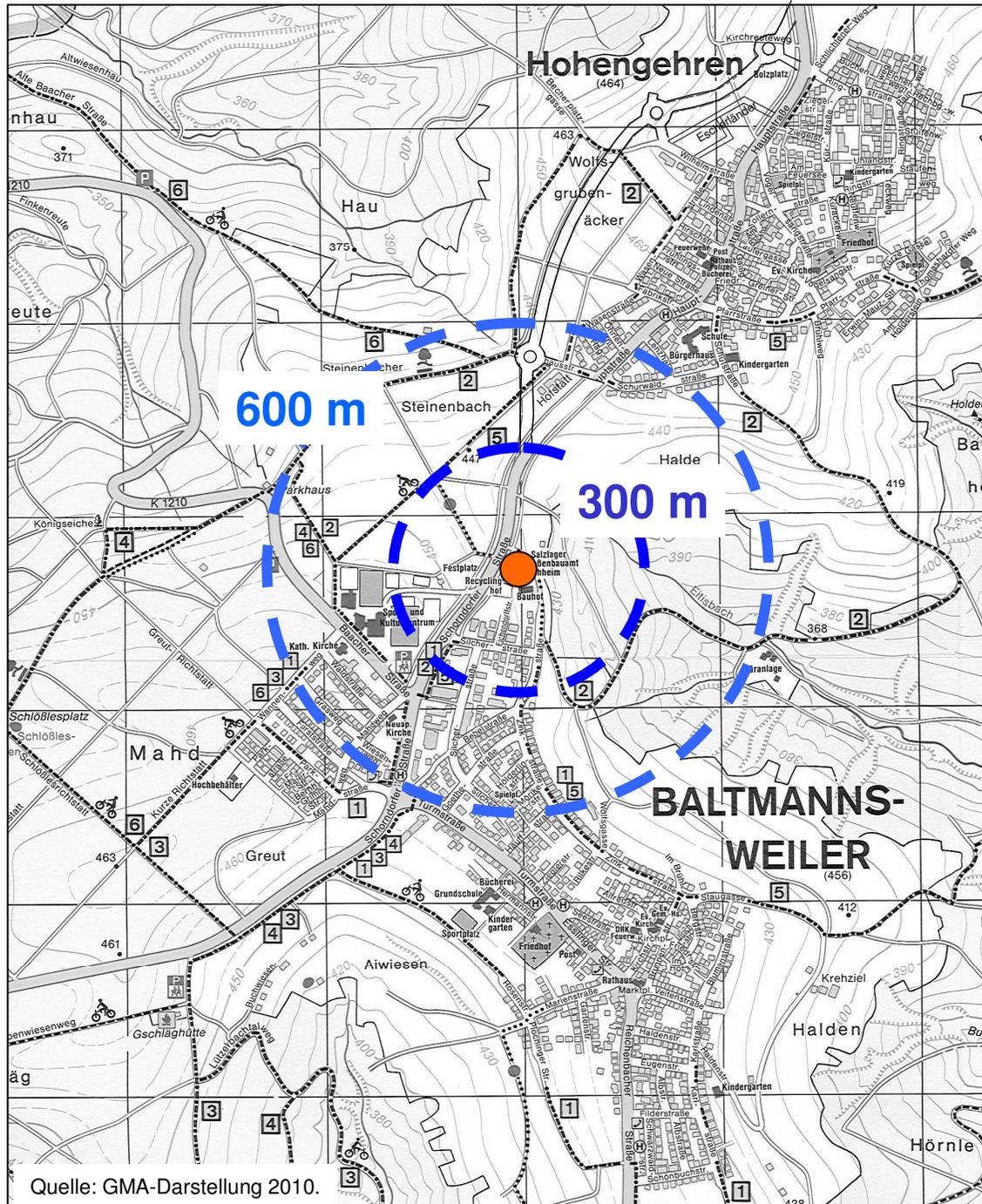
Rechtliche Rahmenbedingungen

- Vorhaben überschreitet Grenze der Großflächigkeit
 - Ausweisung eines **Sondergebietes** erforderlich
 - Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen **Verträglichkeit**
- relevante **Rechtsgrundlagen**: BauGB, BauNVO, LEP und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Regionalplan der Region Stuttgart
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot



Übersicht

- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische Prüfung des geplanten Supermarktes**
- 4 Ergebnisse der Umfrage**
- 5 Fazit**



Quelle: GMA-Darstellung 2010.

1) INTEGRATIONS- GEBOT

Der Standort des Vorhabens soll **städtebaulich integriert** sein.

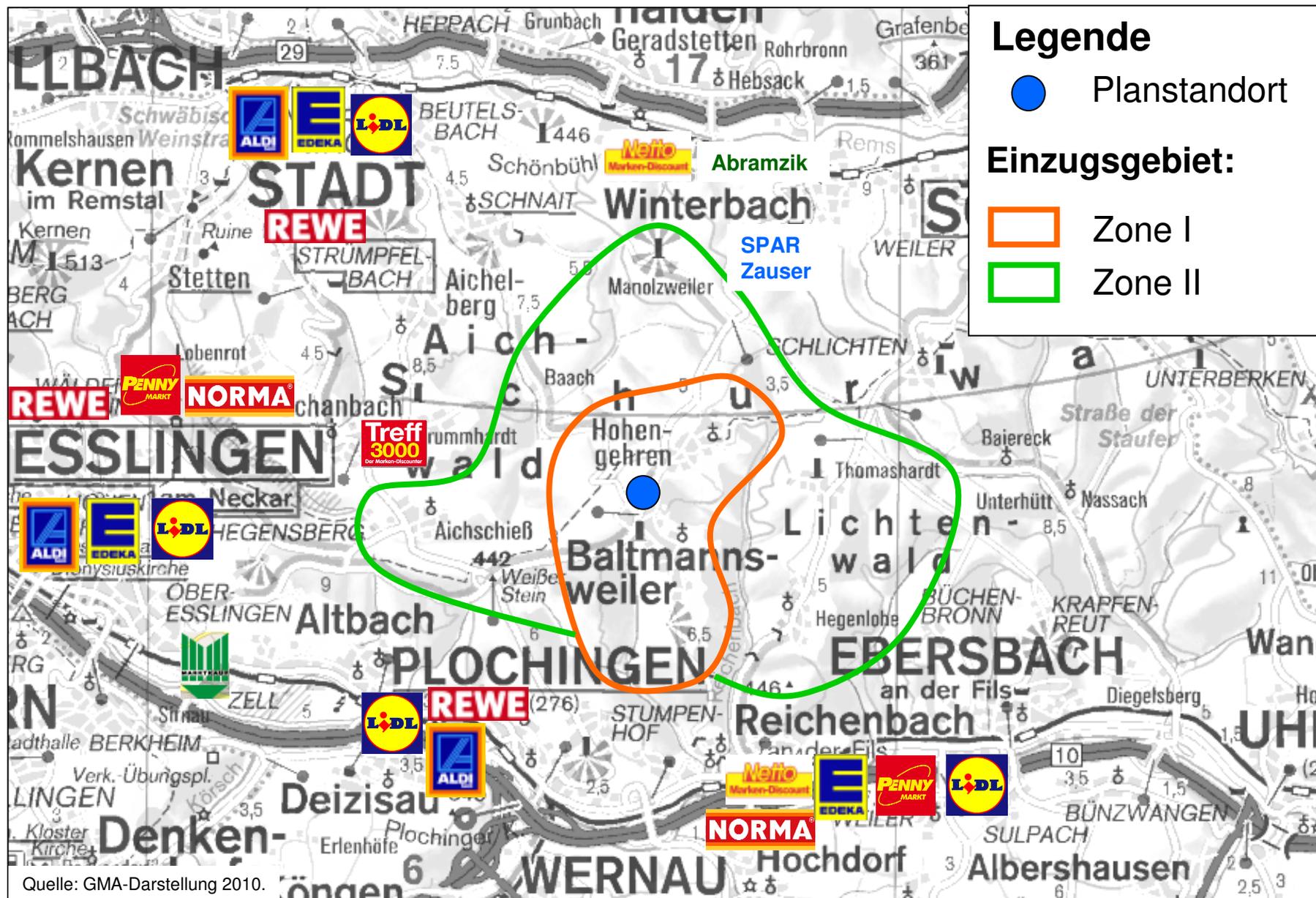
2) KONGRUENZGEBOT

Das Vorhaben muss sich in das **zentralörtliche Versorgungssystem** einfügen. (Schwellenwert: mind. 70 % Umsatz mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich)

- ca. **80 %** des Umsatzes des geplanten Supermarktes wird mit Kunden aus Baltmannsweiler erzielt
- nur ca. 17 - 18 % des Umsatzes kommt aus dem überörtlichen Einzugsgebiet
- ca. 2 – 3 % des Umsatzes werden sog. Streuumsätze sein

⇒ **Kongruenzgebot eingehalten**

Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation



3) BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Das Vorhaben darf das **städtebauliche Gefüge** und die **Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns** sowie die verbrauchernahe Versorgung im **Einzugsbereich** des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

- Umverteilungsquoten in Baltmannsweiler und im Umland **unterhalb des relevanten Schwellenwertes** von 10 %
- keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitten in Baltmannsweiler und Hohengehren zu erwarten
- keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung im Umland zu erwarten

⇒ **Beeinträchtungsverbot eingehalten**

Übersicht

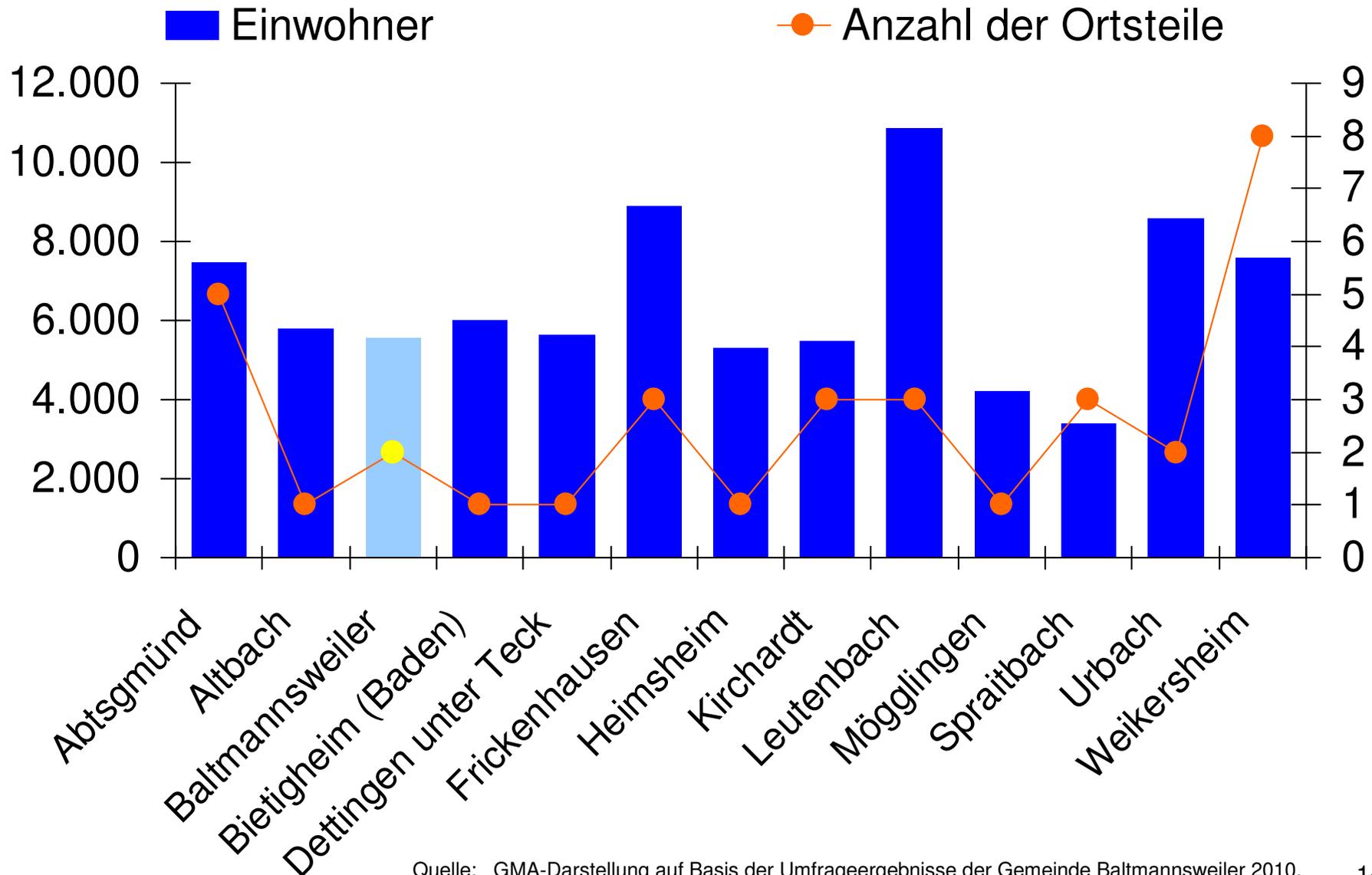
- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische Prüfung des geplanten Supermarktes**
- 4 Ergebnisse der Umfrage**
- 5 Fazit**

Methodische Grundlagen

schriftliche Befragung von Gemeinden **ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungssituation** in Baden-Württemberg 2010, in denen in den letzten Jahren ein Vollsorntimer angesiedelt wurde

- Auswertung der Ergebnisse von 12 Gemeinden
- keine repräsentative Befragung, aber durchaus Tendenzen ableitbar
- Interpretation vor dem Hintergrund der GMA-Erfahrungen an vielen anderen vergleichbaren Standorten

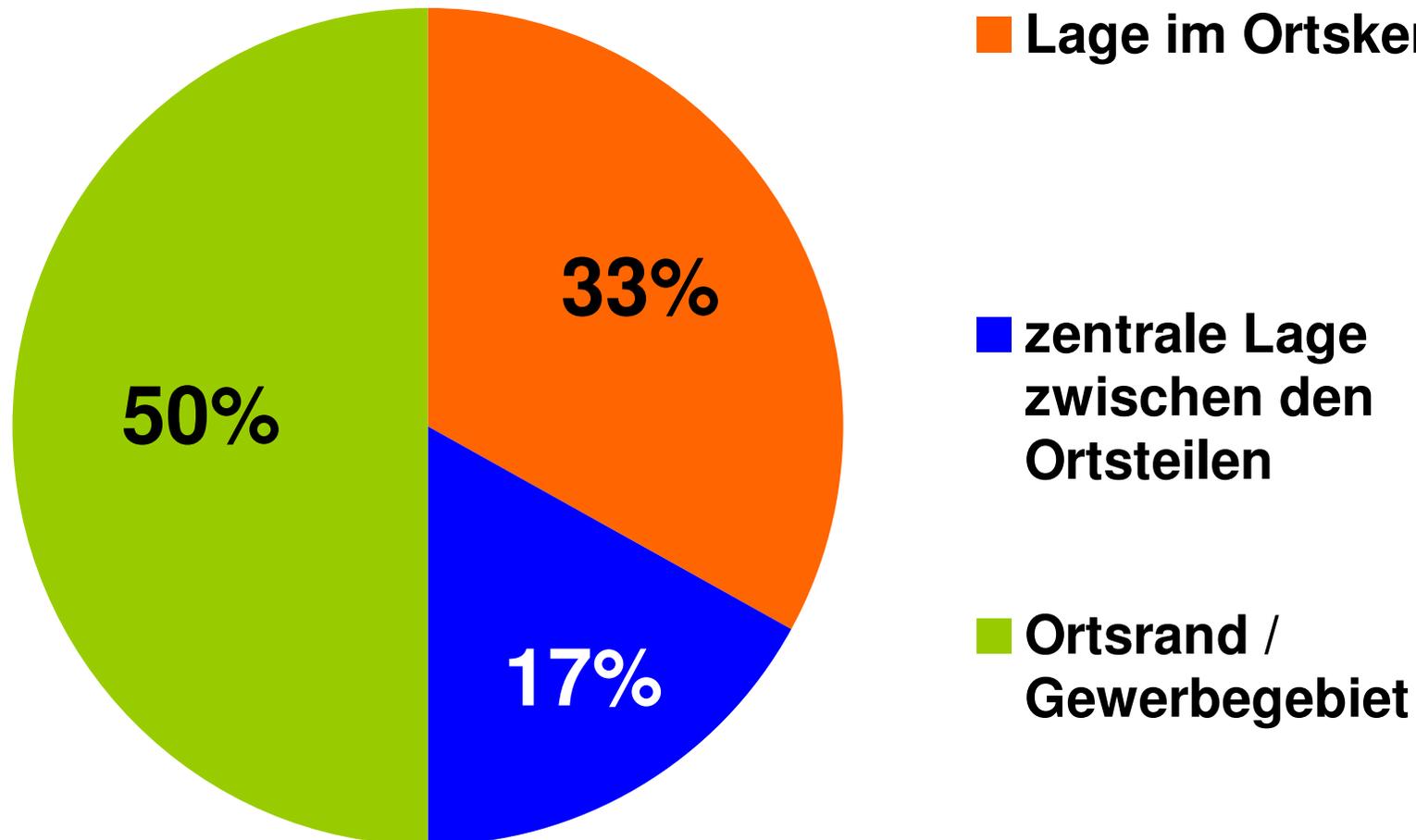
Statistische Merkmale



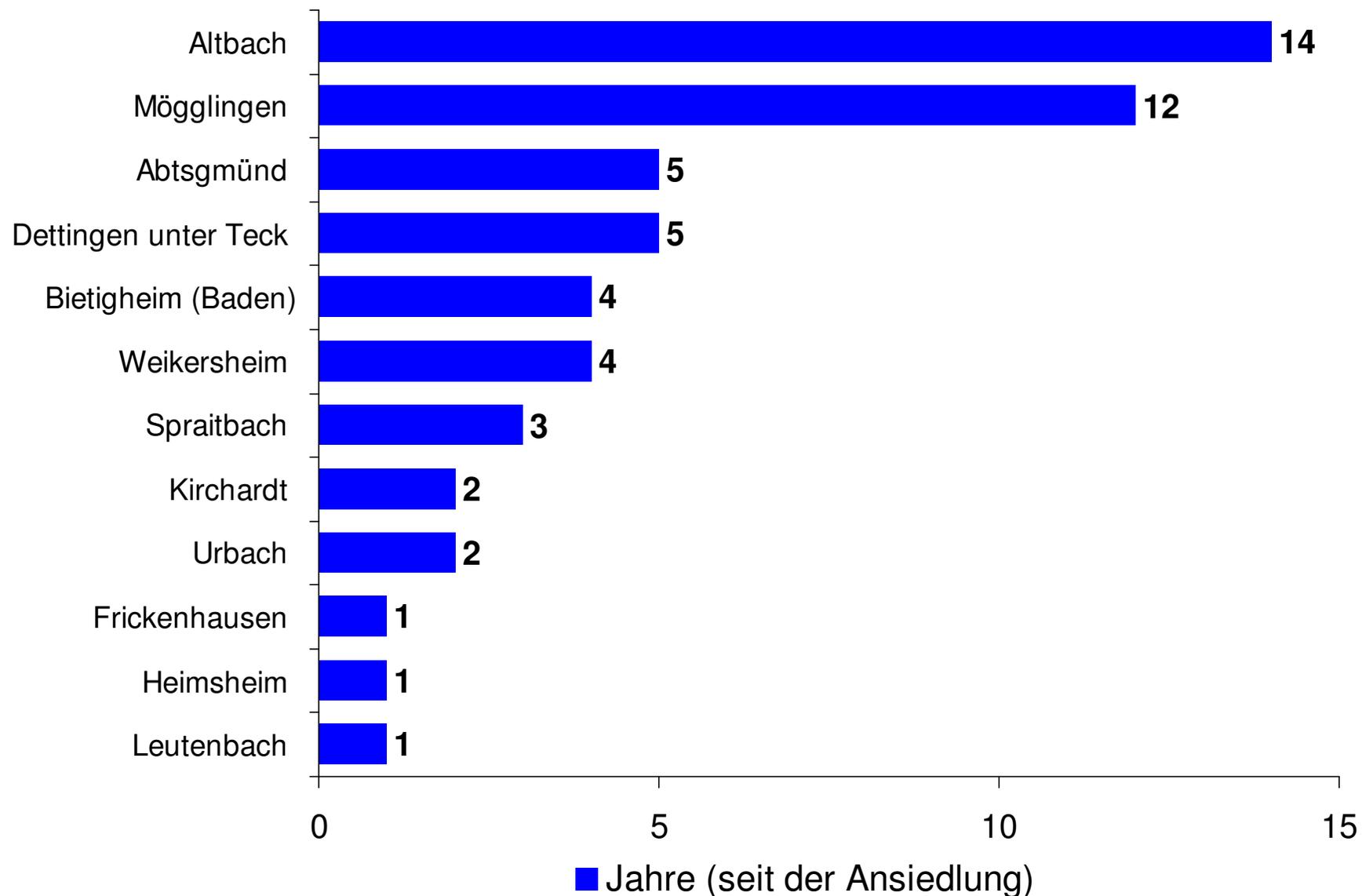
Aktuelle Nahversorgungssituation

	Vollsorti- menter	Dis- counter	Getränke- händler	Bäcker	Metz- ger	Obst-/ Gemüse	Schreib- waren
Abtsgmünd	1	1	3	6	2		1
Altbach	1	2	1	4	2	1	1
Baltmannsweiler			3	3	2	1	1
Bietigheim	1	1		7	2		1
Dettingen u. T.	1	1	1	5	4		1
Frickenhausen	1	1	3	11			1
Heimsheim	2	2	1	4	3	2	1
Kirchartd	1	1	1	3	3	1	1
Leutenbach	1	2	2	6	2	1	1
Mögglingen	1	1	1	3	1		1
Spraitbach	1		1	3	2		1
Urbach	1	1	3	4	4	1	3
Weikersheim	1	4	3	5	2	1	1

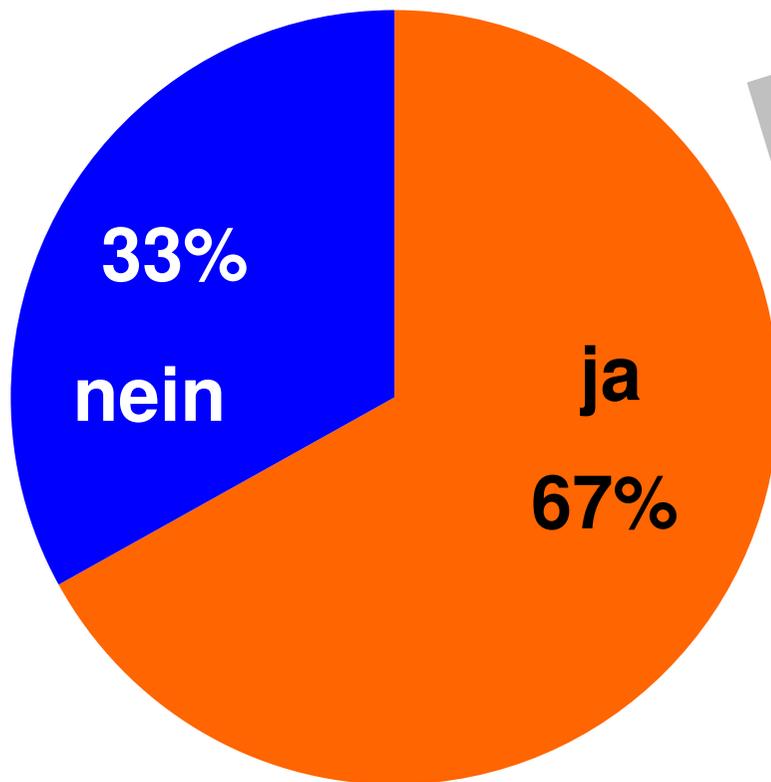
Lage der angesiedelten Vollsortimenter



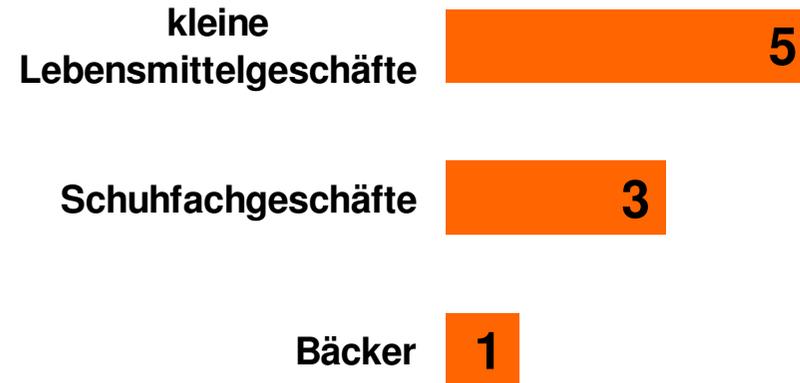
Ansiedlungszeitpunkt



Wurde nach der Ansiedlung des (ersten) Vollsortimenters / Discounters festgestellt, dass bis dahin vorhandene Geschäfte geschlossen haben?



Welche?



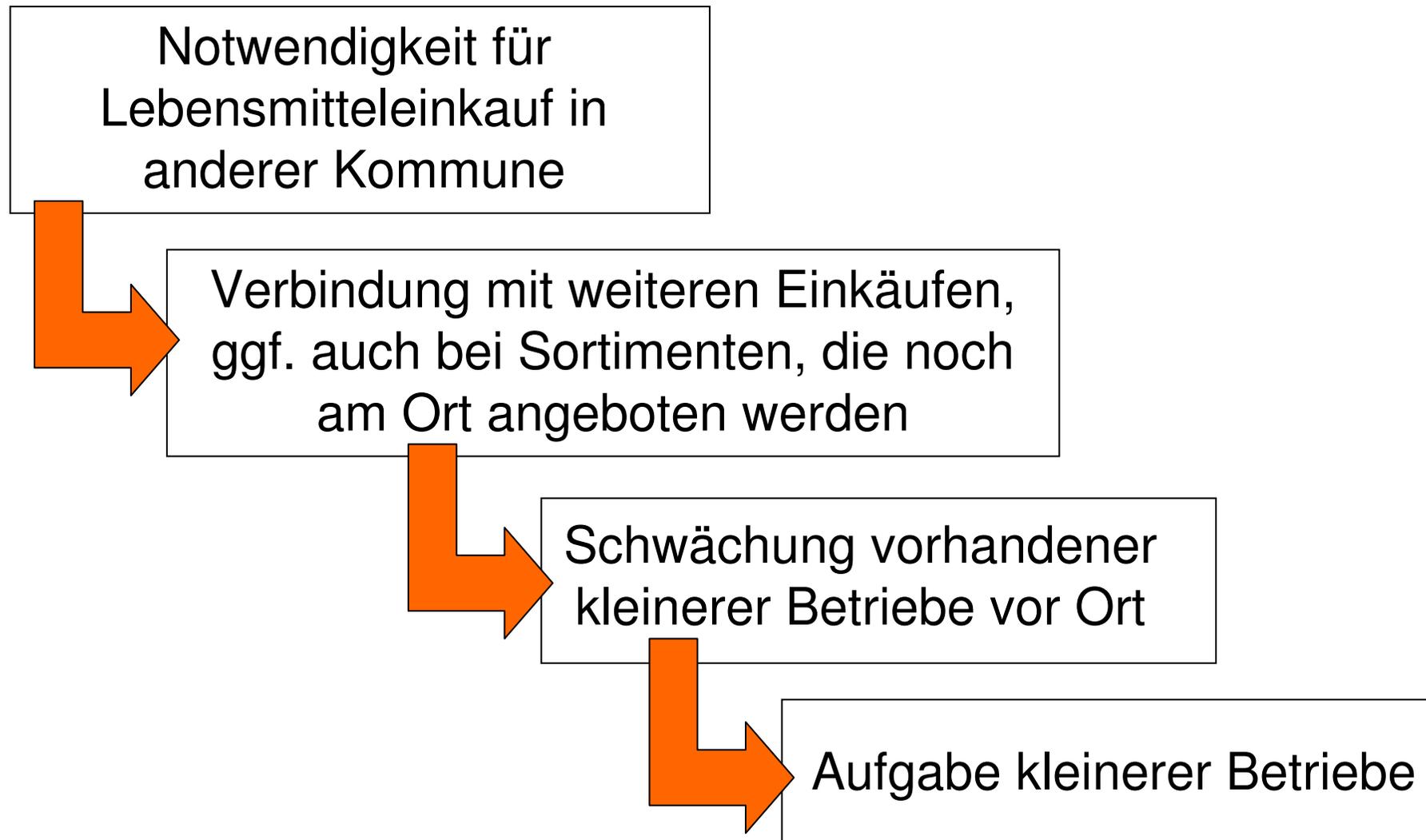
Warum?



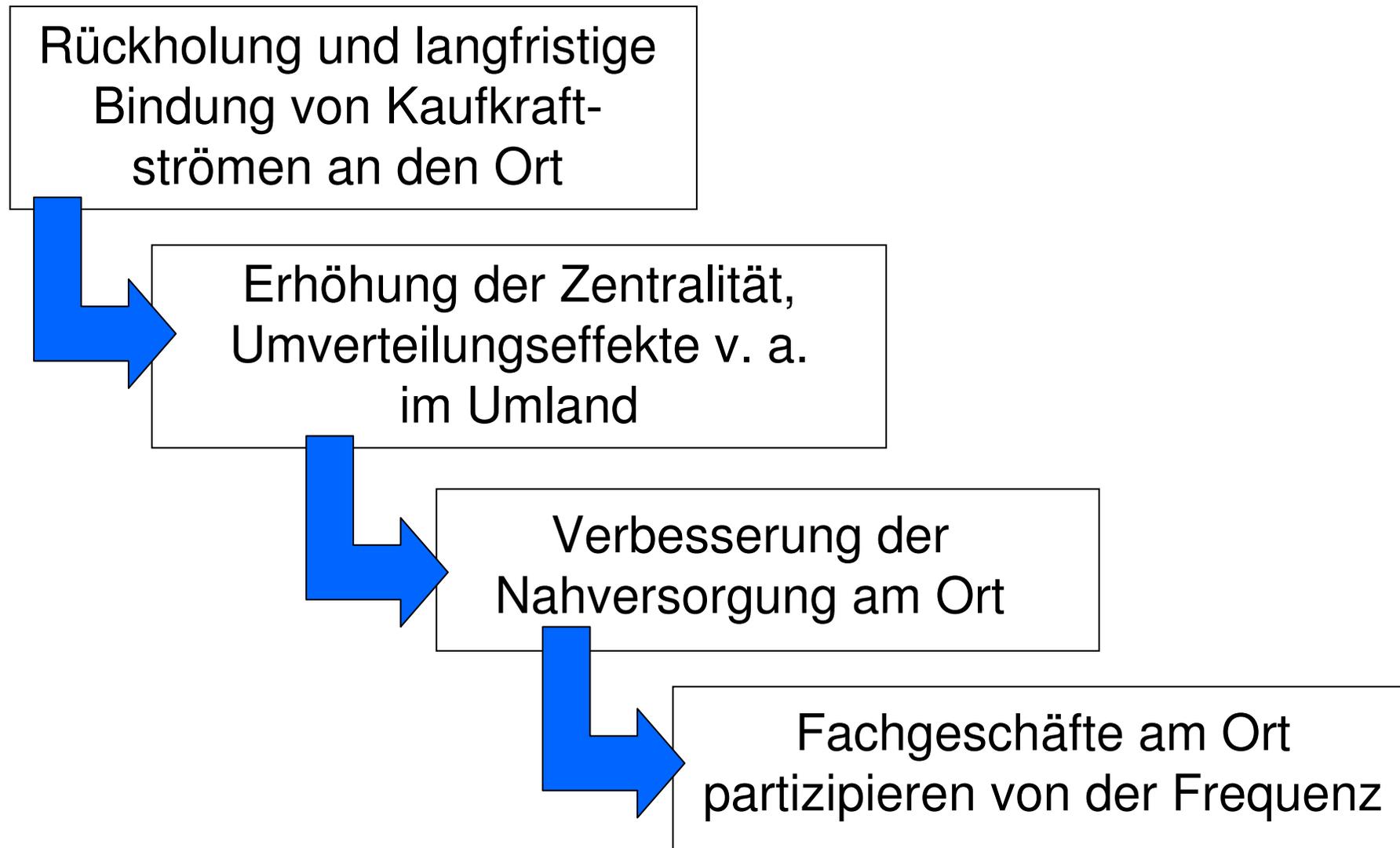
Auswirkungen

positive Auswirkungen auf die übrigen Geschäfte durch Frequenzsteigerung	3
sinnvolle Nachnutzung der Ladenlokale der weggefallenen Betriebe	3
Erhöhung der Kaufkraftbindung	2
Steigerung der Kaufkraftzuflüsse von außen	2
weitere Neuansiedlungen	1
Steigerung der Zufriedenheit der Bevölkerung am Ort	1
Verstärkung des Konkurrenzdrucks	1
keine Verdrängung festgestellt	12

Konsequenzen einer unzureichenden Versorgungsstruktur



Mit Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes am Ort ...



Übersicht

- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 3 Städtebauliche und raumordnerische
Prüfung des geplanten Supermarktes**
- 4 Ergebnisse der Umfrage**
- 5 Fazit**

Fazit

- **Einhaltung der rechtlichen Prüfkriterien** bei dem geplanten Vollsortimenter mit ca. 1.200 m² VK
- **Vorhaben fügt sich in das Entwicklungskonzept für die Gemeinde Baltmannsweiler ein**
 - für die Gesamtgemeinde als Branchendefizit erkannt
 - keine negativen Auswirkungen auf die Ortsmitten
 - angemessene Dimensionierung des Marktes
 - auch langfristig nicht in Ortsmitten integrierbar
 - entspricht dem Wunsch aus der Bürgerbefragung

Fazit

Das Vorhaben dient ...

- ... der **Modernisierung der Angebotsstruktur** im Lebensmittelbereich
- ... der **langfristigen Sicherstellung einer wohnortnahen, umfassenden Versorgung** mit Lebensmitteln
- ... der **Erfüllung der Versorgungsfunktion** der Gemeinde für ihre Bürger
- ... der **Rückholung und Bindung von Kaufkraft** an den Ort
- ... der **Umsetzung der wesentlichen Zielsetzung** aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Wenn Sie Fragen haben, fragen Sie uns!



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, München, Köln, Salzburg
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Tel. 0 71 41 / 93 60 - 0, Fax 0 71 41 / 93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>