



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Nehren, Gomaringer Straße 64

- aktualisierte Fassung -

AUFTRAGGEBER: Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG,
Tuningen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 10.03.2025

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 und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: GMA



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Vorbemerkung

Im Juli 2023 erteilte die Firma Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Nehren (Landkreis Tübingen), Gomaringer Straße 64.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.033 m² VK für den Netto-Lebensmittelmarkt (zzgl. Backshop mit ca. 68 m² Nutzfläche) liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und der Auftraggeberin sowie einschlägige Branchenstatistiken des EHI und des Hahn-Verlages zur Verfügung. Zudem wurden im August 2023 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen. Die ursprünglich im August 2023 erstellte Auswirkungsanalyse wurde dann im März 2025 aufgrund Hinweisen des Regionalverbandes Neckar-Alb überarbeitet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der zuständigen Genehmigungsbehörden. 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.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 10.03.2025
BE / SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Ausgangsdaten zur Planung	8
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	12
1. Makrostandort Nehren	12
2. Mikrostandort Gomaringer Straße	14
3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben	17
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	18
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Nehren	18
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	18
3. Fazit der Wettbewerbssituation	20
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	22
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens	22
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	23
V. Auswirkungsanalyse	24
1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft	24
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	25
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	27
VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	29
VII. Zusammenfassung	31

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Nehren betreibt die Firma Netto Marken-Discount (in diesem Bericht „Netto“ genannt) am Standort Gomaringer Straße 64 eine Filiale einschließlich vermietetem Backshop (Bäckerei Schneider) mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 800 m². Um den Standort an die wachsenden Kundenansprüche anzupassen, soll der Netto-Markt modernisiert und durch Anbauten auf ca. 1.033 m² VK (inkl. Windfang) erweitert werden. Die Bäckereiverkaufsstelle soll künftig einschließlich Verzehrereich ca. 68 m² einnehmen.

Das Vorhaben überschreitet mit seiner geplanten Dimensionierung die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nehren und im Umland sowie auf die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des erweiterten Lebensmittelmarktes und Ermittlung des dortigen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Landes- und Regionalplanung
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Planung als großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

- „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,*

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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.“

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die **landes- und regionalplanerischen Bestimmungen** zu prüfen.

Der **LEP Baden-Württemberg** ist seit dem 21. August 2002 rechtsverbindlich. Zur Beurteilung der hier vorliegenden großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- 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.*

[...]

- 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. [...]

Im **Regionalplan Neckar-Alb 2013** (verbindlich seit 2015, letzte Änderung 2023)² werden im Plansatz 2.4.3.2 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Mit Blick auf das Vorhaben in der Gemeinde Nehren, bei dem eine Erweiterung eines Anbieters mit grundversorgungsrelevantem Kernsortiment³ in die Großflächigkeit geplant ist, sind hierin v. a. folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:

G (2) *Die wohnungsnah Grundversorgung soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Die Standorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Senioren und Behinderten sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.*

Z (3) *Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind zu beachten.*

Z (4) *Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn*

- *sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind dabei zu beachten.

Z (5) *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.*

[...]

Die Vorranggebiete werden in der Begründung zum Plansatz in Tabelle 5 beschrieben.

Sortimente, die der Grundversorgung dienen, sollen wohnungsnah erhältlich sein. Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, sind deshalb auch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungs-

² Verbindlich durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 10.04.2015. Nach einer 1., 2., 3. und 4. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb erfolgte die zuletzt letzte Änderung (5. Änderung) im Jahr 2022; sie wurde am 13.01.2023 mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg verbindlich.

³ Zuordnung gemäß Regionalplan Neckar-Alb, Begründung zum PS 2.4.3.2 Z (5), Tabelle 6 (Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb).

kerne möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnahen Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

- Z (8) *Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. [...]*

3. Ausgangsdaten zur Planung

In der Gemeinde Nehren (Landkreis Tübingen) betreibt die Firma Netto Marken-Discount an der Gomaringer Straße 64 seit vielen Jahren eine Filiale. Einschließlich Windfang und einer fremd vermieteten Bäckereiverkaufsstelle mit Verzehrereich (Bäckerei Schneider) weist das Gebäude heute eine Verkaufsfläche (VK) von rund 800 m² auf.

Die Firma Netto will den Standort Nehren erhalten und möchte hierzu ihre Verkaufsstätte an die gestiegenen Kunden- und Unternehmensanforderungen an zeitgemäße Lebensmittelmärkte anpassen. Netto plant daher, seinen Markt durch Anbauten an das Bestandsgebäude auf ca. 1.033 m² VK zu erweitern. Das Bäckerei-Café Schneider soll künftig 68 m² BGF einnehmen; hierzu wird im Folgenden davon ausgegangen, dass davon etwa jeweils die Hälfte auf Verkaufsfläche im engeren Sinne und auf Verzehrereiche entfallen wird. In Summe ergibt sich für das Gebäude also eine **künftige Verkaufsfläche wird insgesamt ca. 1.070 m² (bzw. 1.100 m² inkl. Verzehrereich) betragen**. Dies entspricht einer **Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort um ca. 270 – 300 m²**. An den Liefer- und Zufahrtsbedingungen werden sich keine Änderungen ergeben.

Der Anbieter Netto ist eine Marken-Discounter-Linie des Handelsunternehmens EDEKA. Netto offeriert eine **für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette** (u. a. Mehrweggetränke, Bio- und fair gehandelte Artikel) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Ergänzt wird das Angebot zumeist durch eine Bäckereifiliale. Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto insbesondere im ländlichen Raum als Nahversorger. Die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zu der für einen Discounter **überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion** bei. Als sog. Softdiscounter führt Netto rund 5.000 Standardartikel (davon über 2.100 Markenprodukte) und liegt damit an der Spitze der Discounter.⁴ Anders als bei den Branchenführern Aldi und Lidl nehmen Nonfood-Aktionswaren bei Netto nur einen geringen Anteil ein. Die Märkte benötigen dafür mehr Verkaufsfläche, sodass neue Netto-Märkte mit Backshop generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projiziert werden (aktueller Typ 1000 – Konzept 2021).

Das **Kernsortiment** von Netto-Märkten umfasst Lebensmittel, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren, diese sind im Regionalplan Neckar-Alb als „grundversorgungsrelevant“ eingestuft.

⁴ Quelle: <https://www.netto-online.de/ueber-netto/Fakten.chtm>; abgerufen am 15.08.2023.

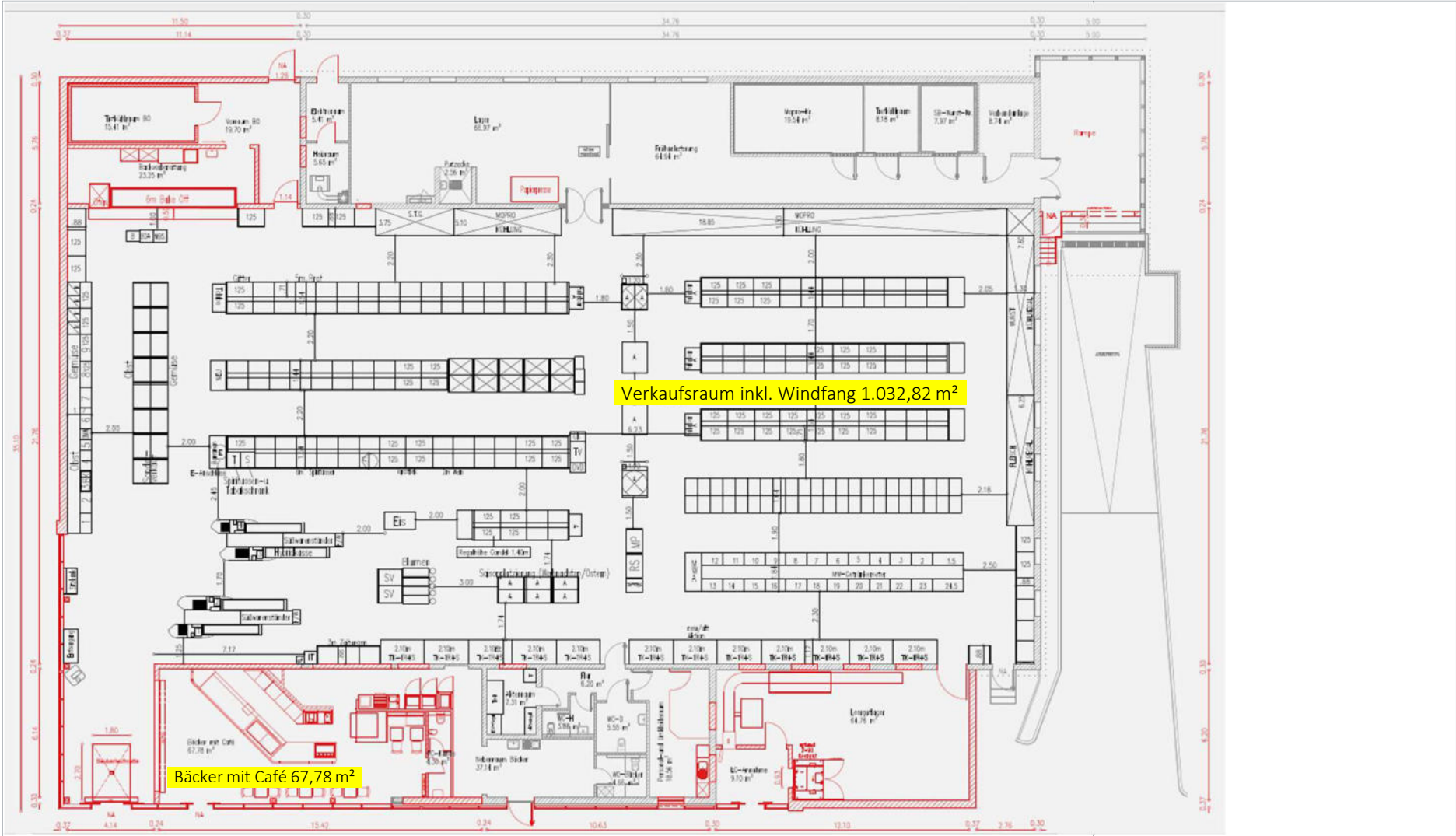
Ihr Anteil an der Artikelzahl beträgt ca. 93,9 % (einschließlich Food-Aktionswaren). Das ständige Nebensortiment besteht v. a. aus Artikeln zur Körperpflege / Drogeriewaren, Heimtiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften und Schnittblumen. In Summe entfallen bei Netto ca. 6,1 % der Artikel auf diese Nichtlebensmittel (einschließlich Aktionswaren).⁵ Der Verkaufsflächen-Anteil, der mit Nonfood-Artikeln belegt ist, beträgt daher weniger als 10 %.

Im **Bundesdurchschnitt** der bestehenden Netto-Filialen liegt die Größe bei ca. 807 m² VK, und die Flächenleistung bei ca. 4.700 € je m² VK. Es ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 3,8 Mio. €.⁶

⁵ Quelle: Netto Marken-Discount: Sortimentsliste 07/2023, Stand 18.07.2023.

⁶ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2022 / 2023, S. 35; Angaben für 2021.

Karte 1: Flächenkonzept des erweiterten Netto-Marktes in Nehren, Gomaringer Straße



Quelle: Netto Marken-Discount: Baumaßnahme Großumbau Filiale Nehren, Stand 28.02.2003

Mit der Flächenerweiterung soll die Filiale in Nehren an die aktuellen Konzernvorgaben angepasst werden. Damit soll das neue Konzept der Warenpräsentation umgesetzt werden, um die Kundenfreundlichkeit zu verbessern und die marktinterne Bewirtschaftung zu erleichtern. Eine Vergrößerung des Sortiments geht damit aber nicht einher. Wie bisher wird also **auch künftig das standardisierte Sortiment von Netto-Filialen vorgehalten (ohne Änderungen)**.

Die in Nehren vorgesehene Größenordnung stellt im Vergleich der Discounter-Branche und der Netto-Filialen **keine außergewöhnlich große Dimensionierung** dar. Mittlerweile werden von allen Discount-Betreibern für Neubauten und Modernisierungen Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Netto benötigt für sein besonderes Angebotskonzept, das auch Flächen für Getränke-Kistenware umfasst, heute i. d. R. Flächen zwischen 1.000 und 1.200 m² VK.

Netto-Märkte werden als Regiebetriebe geführt, die das **standardisierte Sortimentsspektrum** von Netto anbieten. Die Sortimentsstruktur ist dabei unabhängig von der Größe der Filiale. Auch in Nehren liegt eine solche typische Filiale vor, die in ihrer Sortimentszusammensetzung nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug nimmt. Es entspricht dem anderer Netto-Filialen in der Region (u. a. Schwesterfilialen in Dußlingen, Mössingen (2), Reutlingen, Sonnenbühl und Tübingen). Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

Auch bei der **Bäckerei Schneider** sind nach der Erweiterung keine wesentlichen Konzeptänderungen für die Filiale in Nehren absehbar. Das Unternehmen betreibt im Untersuchungsraum weitere Filialen in Dußlingen, Mössingen (2), Sonnenbühl und Tübingen.

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Nehren

Die Gemeinde Nehren (Württemberg) liegt im Steinlachtal im Südteil des Landkreises Tübingen, etwa 10 km südlich der Kreisstadt. Das Gemeindegebiet wird von den Gemeinden Dußlingen, Ofterdingen und Gomaringen sowie der Großen Kreisstadt Mössingen umrahmt.

Gemäß **Regionalplan Neckar-Alb** befindet sich Nehren in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Der Gemeinde Nehren sind über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus keine zentralörtliche Funktionen ausgewiesen; sie gehört wie Dußlingen zum Nahbereich des Kleinzentrums Gomaringen.

Die überörtliche **Verkehrsanbindung** von Nehren erfolgt im Wesentlichen durch die Landesstraßen L 384 (Reutlingen – Gomaringen – Mössingen) und L 394 (Anbindung zur B 27 Stuttgart – Tübingen – Rottweil). Zusätzlich führen Ortsstraßen nach Dußlingen und Mössingen. Die beiden Landesstraßen, die sich am Vorhabenstandort kreuzen, sind zugleich die wichtigsten Verkehrsachsen im Ortsgebiet (L 384: Reutlinger Straße, L 394: Nordring).

Im **ÖPNV** ist Nehren durch einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Tübingen – Hechingen – Balingen – Sigmaringen der Zollernalbbahn erreichbar. Außerdem verkehrt die regionale Buslinie 7615 (Gomaringen – Nehren – Mössingen).

Die Gemeinde Nehren weist ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet ohne weitere Ortsteile auf und besteht heute **überwiegend aus Wohnnutzungen**. Gewerbegebiete gibt es im Norden (Industriegebiet Talstraße) und Osten (Industriegebiet Süd) des Siedlungsgebietes. Außerdem ist das interkommunale Gewerbegebiet „Unipro Gewerbepark“ der Gemeinden Dußlingen, Gomaringen, Nehren und der Stadt Reutlingen zu nennen, der nördlich von Nehren liegt.

Das **Kaufkraftniveau** in Nehren liegt mit einem Wert von 104,4 sowohl über dem Bundesdurchschnitt (100,0) als auch über dem Durchschnitt des Landkreises Tübingen (102,6)⁷.

Mit einer **aktuellen Einwohnerzahl von ca. 4.550** ist Nehren kleiner als die Nachbarkommunen (vgl. Tabelle 1). Die Einwohnerzahl in Nehren ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen (von 2012 bis 2022 um 391 Einwohner bzw. 9,4 %).⁸

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Nehren und benachbarten Kommunen 2012 – 2022

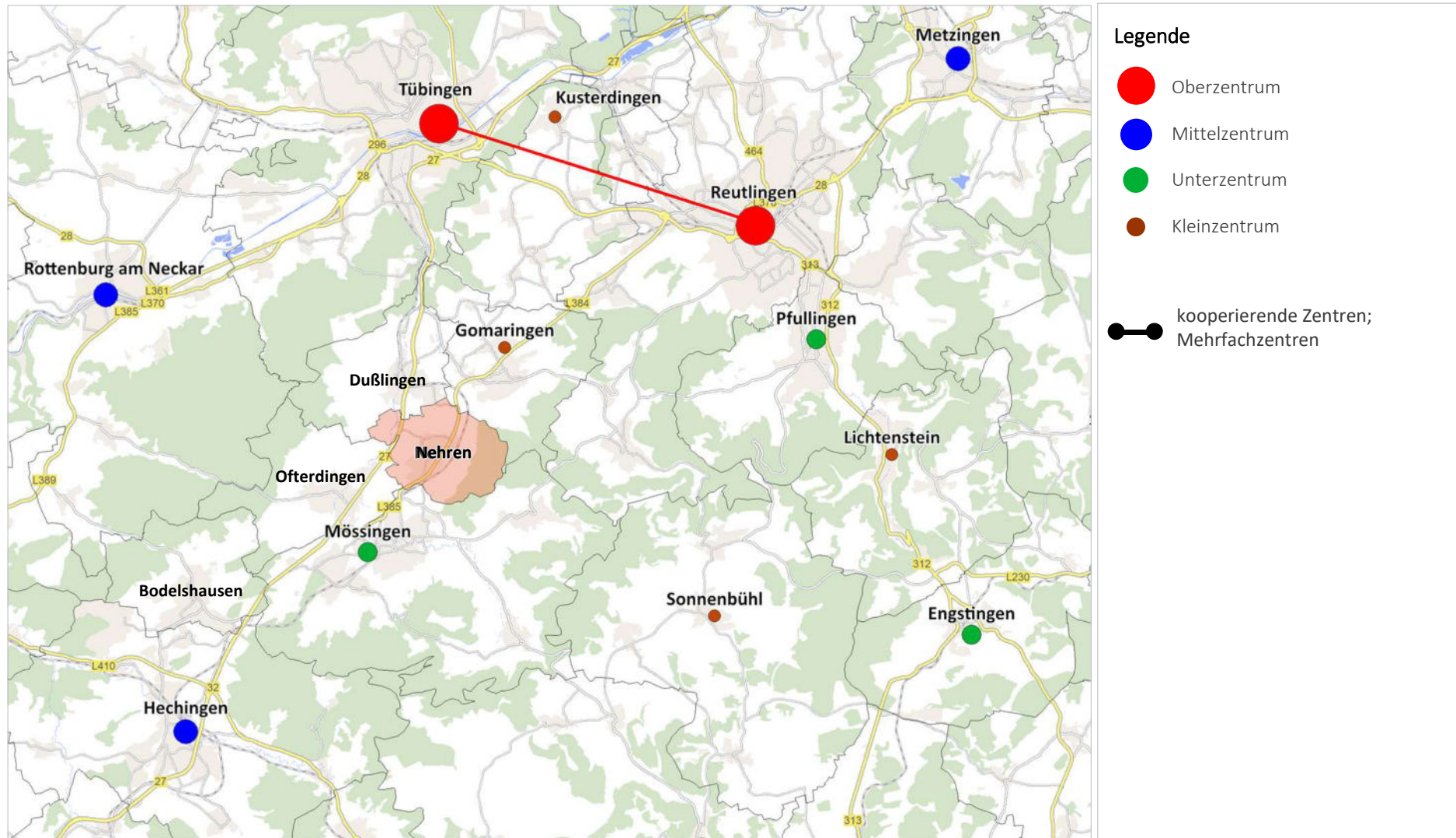
Gemeinde / Landkreis	Einwohner zum 31.12.		Entwicklung 2012 bis 2022	
	2022	2012	absolut	relativ
Nehren	4.550	4.159	391	9,4 %
Ofterdingen	5.508	4.527	981	21,7 %
Dußlingen	6.355	5.623	732	13,0 %
Mössingen	20.900	19.414	1.486	7,7 %
LK Tübingen	232.803	214.894	17.909	8,3 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, nur Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung

⁷ Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2022 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

⁸ Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12.; nur Hauptwohnsitze.

Karte 2: Lage von Nehren und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2023

2. Mikrostandort Gomaringer Straße

Der Standort des Netto-Marktes befindet sich zwischen der Gomaringer Straße, der Reutlinger Straße (L 384) und dem Nordring (L 394). Hier besetzt der Markt eine gut einsehbare Position an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, wo in einer beampelten Kreuzung die Reutlinger Straße, der Nordring und die Zufahrt zum Gewerbegebiet Daimlerstraße aufeinandertreffen. Die Ortsmitte von Nehren (Rathaus) ist rund 850 m entfernt.

Unmittelbar südlich des Netto-Marktes und auf der westlichen Seite der Gomaringer Straße erstrecken sich Wohngebiete (vgl. Karte 2). Nördlich des Nordrings befinden sich Wiesengrundstücke und das Vereinsheim des Kleintierzuchtvereins Nehren. Auf der östlichen Seite der Reutlinger Straße liegt das Industriegebiet Süd, mit der Schokoladenfabrik Klett und einem Modegeschäft in Höhe des Vorhabenstandortes. Wegen der hohen Verkehrsintensität auf der stark befahrenen Reutlinger Straße ist eine Querung für Fußgänger nicht unproblematisch, sodass sich für den Netto-Markt keine Agglomerationseffekte mit den Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ergeben (keine funktionale oder räumliche Verbindung).

Mit seiner Nähe zu Wohngebieten, für die der Netto-Markt Nahversorgungsfunktionen übernimmt, kann der Vorhabenstandort als siedlungsstrukturell integriert eingestuft werden. Städtebaulich stellt der Standort des Netto-Marktes zwar eine Randlage, aber versorgungsbezogen den wichtigsten Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Nehren dar. Für rund 30 % der Bevölkerung liegt der Netto-Markt in fußläufiger Entfernung von max. 700 m, knapp 50 % der Bewohner Nehrens erreichen den Standort fußläufig in höchstens 1.000 m (vgl. Karte 3)⁹.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes für den Individualverkehr aus Nehren ist angesichts der Lage an den zentralen Verkehrsachsen der Reutlinger Straße (L 384), der Gomaringer Straße und des Nordrings (L 394) als sehr gut einzustufen. Die Zufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr zum Grundstück erfolgt von der Gomaringer Straße.

Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über die ca. 400 m entfernte Bushaltestelle „Nehren Tübinger Straße“ (Buslinie 7615). Für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten ist der Standort über straßenbegleitende Fußwege gut zu erreichen. Aufgrund der weitgehend ebenen Topografie und der geringen Distanzen im kompakten Nehrener Ortsgebiet ist der Standort für Fahrradfahrer aus dem gesamten Ortsgebiet problemlos erreichbar.



Bestehender Netto-Markt in Nehren

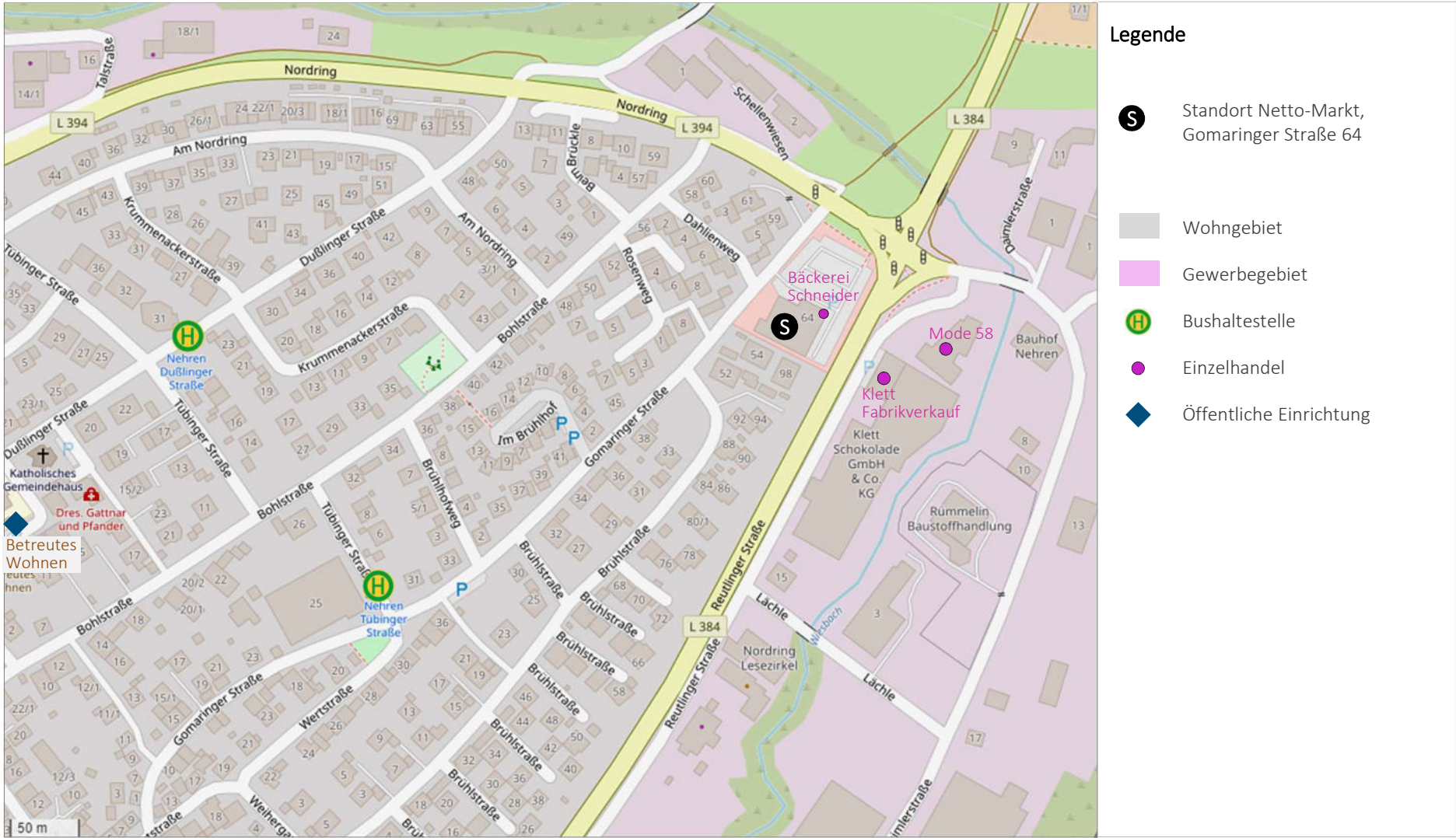


Zufahrt von der Gomaringer Straße

Fotos GMA 2023

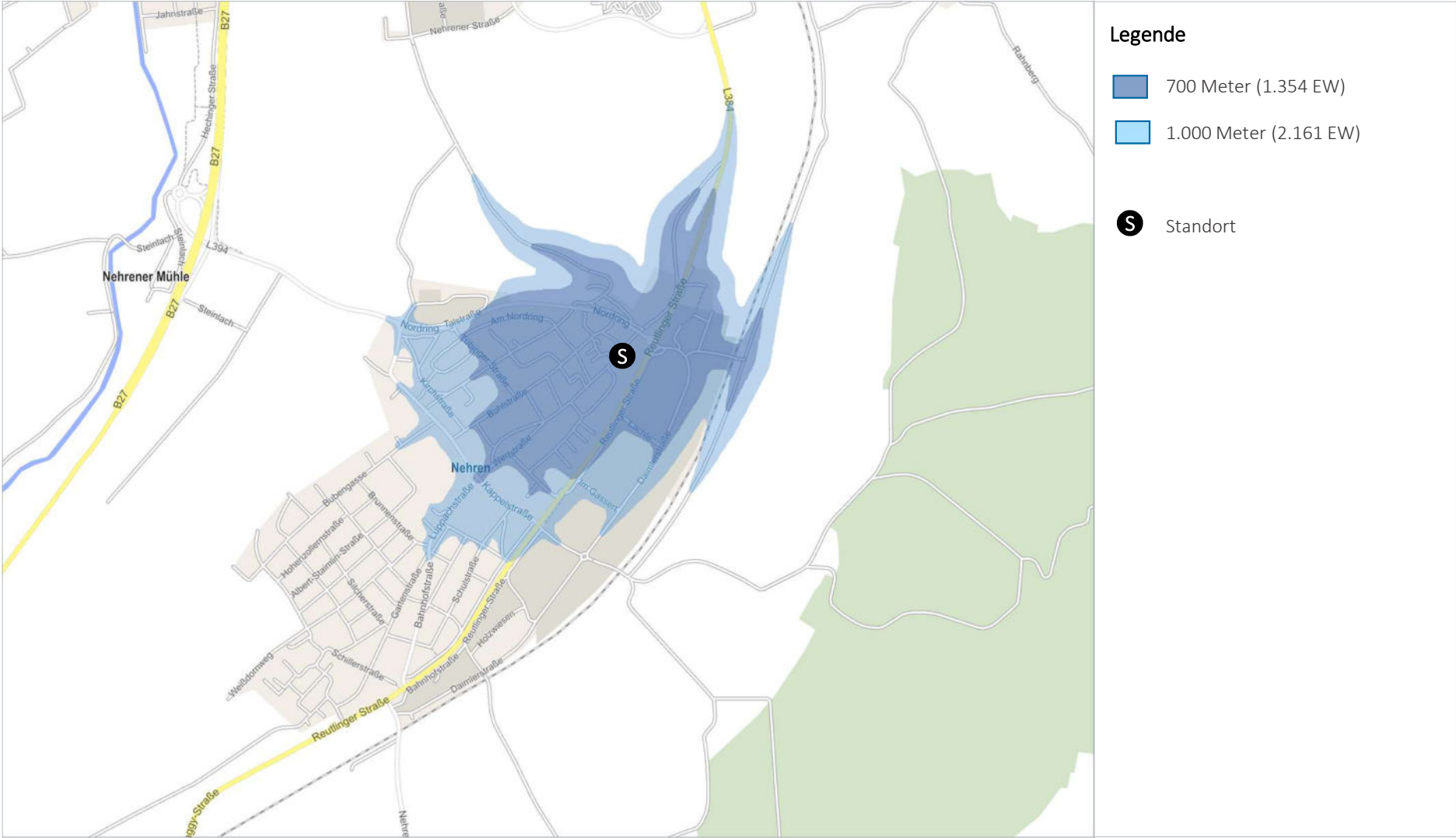
⁹ Ca. 1.350 Einwohner in fußläufiger Distanz von max. 700 m; ca. 2.160 Einwohner in fußläufiger Distanz von max. 1.000 m. Quelle: georeferenzierte Berechnung durch GMA 2023.

Karte 3: Mikrostandort und Standortumfeld des Netto Marktes an der Gomaringer Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2023

Karte 4: Nahversorgungsbedeutung des Netto-Marktes in Nehren: fußläufiger Nahbereich



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2023

3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben

Als wesentliche Eigenschaften des Vorhabenstandortes im Hinblick auf seine Eignung als Standort für einen Lebensmittelmarkt sind anzuführen:

- /// ausreichendes Einwohnerpotenzial in der Standortkommune (aktuell 4.550 EW)
- /// sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch die Lage an der L 384, der L 394 und der Gomaringer Straße
- /// prominente Lage an einer zentralen Straßenkreuzung, sehr gute Sichtbarkeit des Standortes
- /// integrierte Lage mit Wohngebieten an zwei Seiten des Vorhabengrundstücks
- /// langjährig etablierter Standort
- /// günstige Topografie und ausreichende Größe des Vorhabengrundstücks
- /// fußläufige Versorgungsfunktion für die Wohngebiete in den nördlichen Teilen von Nehren (für ca. 30 % der Nehrener Bevölkerung liegt der Markt in max. 700 m Entfernung)
- /// ÖPNV-Anbindung noch gegeben (Bushaltestelle ca. 400 m entfernt vom Standort)
- /// günstige Wettbewerbssituation in der Gemeinde selbst (einziger Lebensmittelmarkt)
- /// diverse konkurrierende Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen Gomaringen, Mössingen, Dußlingen und Ofterdingen, darunter auch Netto-Filialen (vgl. Kapitel III).

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Nehren

In der Gemeinde Nehren wird die **Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln** größtenteils durch den Netto-Markt sichergestellt, welcher hier der einzige Lebensmittelmarkt ist. In Ergänzung zum Netto-Markt und der darin integrierten Bäckerei Schneider gibt es ein Obst- und Spezialitätengeschäft an der Hauptstraße („Nehrener Marktladen“) und eine weitere Bäckereifiliale an der Luppachstraße. Eine **frühere** Metzgereifiliale an der Hauptstraße wurde geschlossen. Als weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sind nur der Werksverkauf der Schokoladenfabrik Klett und ein Automat für Fleisch- und Wurstwaren an der Reutlinger Straße sowie der Wein- und Feinkostverkauf eines Pizza-Kurs-Anbieters an der Talstraße zu erwähnen.

Die Anbieter an der Hauptstraße und Luppachstraße sind der Ortsmitte zuzuordnen; hier befinden sich außerdem ein Schreibwaren- und Elektrogeschäft, ein **Floristikgeschäft mit Postagentur**, ein Hifi-Studio, ein Dekogeschäft, das Bürgerhaus, das Rathaus, wenige Dienstleister (Sparkassenfiliale, Frisör, Fahrschule) sowie ein Café und ein Gasthaus. Die Anbieter bilden keine zusammenhängende Lage aus, vielmehr wird der Besatz häufig durch Wohnhäuser unterbrochen. Die Ortsmitte wurde mit Fördermitteln saniert und bietet nun mit zahlreichen Fachwerkhäusern und behutsam an die historische Bausubstanz angepassten Neubauten ein ansprechendes Bild. Ihre Versorgungsfunktion im Einzelhandel ist durch den ausgedünnten Besatz allerdings **kaum noch gegeben**.

Außerhalb der Ortsmitte liegen im südlichen Ortsbereich eine Apotheke, eine Grundschule und zwei Kindergärten.

Fachanbieter von Drogeriewaren oder Heimtierbedarf gibt es in Nehren nicht; diesbezüglich stellt Netto mit seinen entsprechenden Randsortimenten das einzige Angebot am Ort dar.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

In den Nachbarstädten und -gemeinden von Nehren ist auf folgende wesentliche Wettbewerbsstandorte hinzuweisen (vgl. auch Tabelle 2, Karte 5):

Gomaringen:

Im nordöstlich an Nehren angrenzenden Kleinzentrum Gomaringen konzentriert sich die Versorgungsstruktur in Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie auf den Hauptort Gomaringen. Die größten Einzelhandelsbetriebe befinden sich in Ortsrandlagen im Westen (Gewerbegebiet Hammerwerk) und im Nordosten des Stadtgebietes (Reutlinger Straße / Raiffeisenstraße).

Im Gewerbegebiet Hammerwerk sind zum einen an der Robert-Bosch-Straße (in Nahlage zur L 230) ein Edeka-Super- und Getränkemarkt zu nennen, zum anderen an der Nehrener Straße (in Nahlage zur L 384 und L 230) ein Kombi-Standort aus Lidl-Discount, Backshop, dm-Drogeriemarkt und KiK-Textilfachmarkt. Vor allem Lidl wirkt durch

seine Lage an der stark befahrenen Pendlerstrecke nach Reutlingen und seine Angebotsergänzung durch den dm-Markt als Hauptwettbewerber des Vorhabens in Nehren.

An der Reutlinger Straße (L 384) war im sog. Multi-Center früher ein real-SB-Warenhaus ansässig, das aber seit nunmehr über einem Jahr leer steht. Im Umfeld befindet sich noch ein Norma-Discounter, der einen Neubau im Standortumfeld plant.

In der kleinteilig strukturierten Gomaringer Ortsmitte gibt es keine Lebensmittelmärkte.

Dußlingen:

Die Gemeinde Dußlingen verfügt über einen REWE-Supermarkt mit integriertem Backshop an der Blumenstraße sowie eine Netto-Filiale an der Bundlachstraße, beide Märkte befinden sich abseits von Hauptverkehrsstraßen in Wohngebietslagen. Ergänzt wird das örtliche Nahversorgungsangebot durch kleinere Anbieter (Bäckereiverkaufsstelle, Unverpacktladen, Direktvermarktung von Öl). Einzelhandelskonzentrationen gibt es nicht. Außer auf die eigenen Angebote ist die Bevölkerung von Dußlingen auch auf Lebensmittelmärkte in Gomaringen (v. a. Hammerwerk), Mössingen und Tübingen ausgerichtet.

Ofterdingen:

In der Gemeinde Ofterdingen wird die Versorgungssituation wesentlich einem Penny-Discounter geprägt, der sich in Ortsrandlage im Gewerbegebiet Weiherrain befindet. Verteilt im übrigen Ortsgebiet gibt es weitere Anbieter (u. a. Getränkemarkt, Bäckereiverkaufsstellen, Metzgerei, Hofladen, Tankstellen). Einzelhandelskonzentrationen liegen nicht vor. Bedingt durch die Nähe zu Mössingen besteht in Ofterdingen eine deutliche Ausrichtung auf die Mössinger Lebensmittel- und Fachmärkte, v. a. im Gewerbegebiet Riethäcker.

Mössingen:

Im südlich an Nehren angrenzenden Unterzentrum Mössingen besteht im Lebensmittelhandel ein umfangreiches Angebot durch zwei Vollsortimenter (E center, REWE), vier Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, 2 x Netto) sowie einen russischen Supermarkt (Mix Markt) im Kernort. In der Kernstadt und den beiden Stadtteilen Öschingen und Talheim wird die örtliche Nahversorgung durch kleinere Anbieter ergänzt (Nahkauf in Öschingen, außerdem Getränkemarkte, ethnische Lebensmittelgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Reformhaus, Bioanbieter, Tankstellen).

Die Lebensmittelmärkte befinden sich ganz überwiegend im Westen der Kernstadt in Nahlage zur L 385 (u. a. E center, Aldi und Lidl im GE Riethäcker; Netto und Mix Markt an der Ausfallstraße Bahnhofstraße). In der Mössinger Innenstadt wirken ein REWE-Supermarkt und ein Müller-Drogeriemarkt als Magnetbetriebe, außerdem sind diverse spezialisierte Kleinanbieter von Nahrungs- und Genussmitteln etabliert. In der östlichen Kernstadt fungiert eine Netto-Filiale im Gewerbegebiet Hegwiesen als Nahversorger für die angrenzenden Wohngebiete beiderseits Auf der Lehr.

Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen von Nehren

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Distanz zum Planstandort
Gomaringen					
Lidl	Discounter	400 – 799 m ²	Nehrener Straße	Gewerbegebiet	2 – 3 km
EDEKA*	Supermarkt	800 – 1.199 m ²	Robert-Bosch-Str.	Gewerbegebiet	2 – 3 km
Norma	Discounter	400 – 799 m ²	Raiffeisenstraße	Integr. Streulage	4 – 5 km
Dußlingen					
REWE	Supermarkt	1.200 – 1.599 m ²	Blumenstraße	Gewerbegebiet	2 – 3 km
Netto	Discounter	400 – 799 m ²	Bundlachstraße	Gewerbegebiet	3 – 4 km
Ofterdingen					
Penny	Discounter	400 – 799 m ²	Weiherrain	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Mössingen					
Netto	Discounter	800 – 1.199 m ²	Heerweg	Gewerbegebiet	4 – 5 km
REWE*	Supermarkt	2.000 – 2.499 m ²	Bahnhofstraße	Innenstadt	4 – 5 km
Netto	Discounter	400 – 799 m ²	Bahnhofstraße	Integr. Streulage	4 – 5 km
Mix Markt	Supermarkt	400 – 799 m ²	Eisenbahnstraße	Integr. Streulage	4 – 5 km
E center	Großer Supermarkt	2.500 – 4.999	Daimlerstraße	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m ²	Siemensstraße	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Lidl	Discounter	800 – 1.199 m ²	Ofterdinger Str.	Gewerbegebiet	4 – 5 km

* inkl. Getränkemarkt

GMA-Erhebung, Zusammenstellung 2023; ca.-Werte gerundet

3. Fazit der Wettbewerbssituation

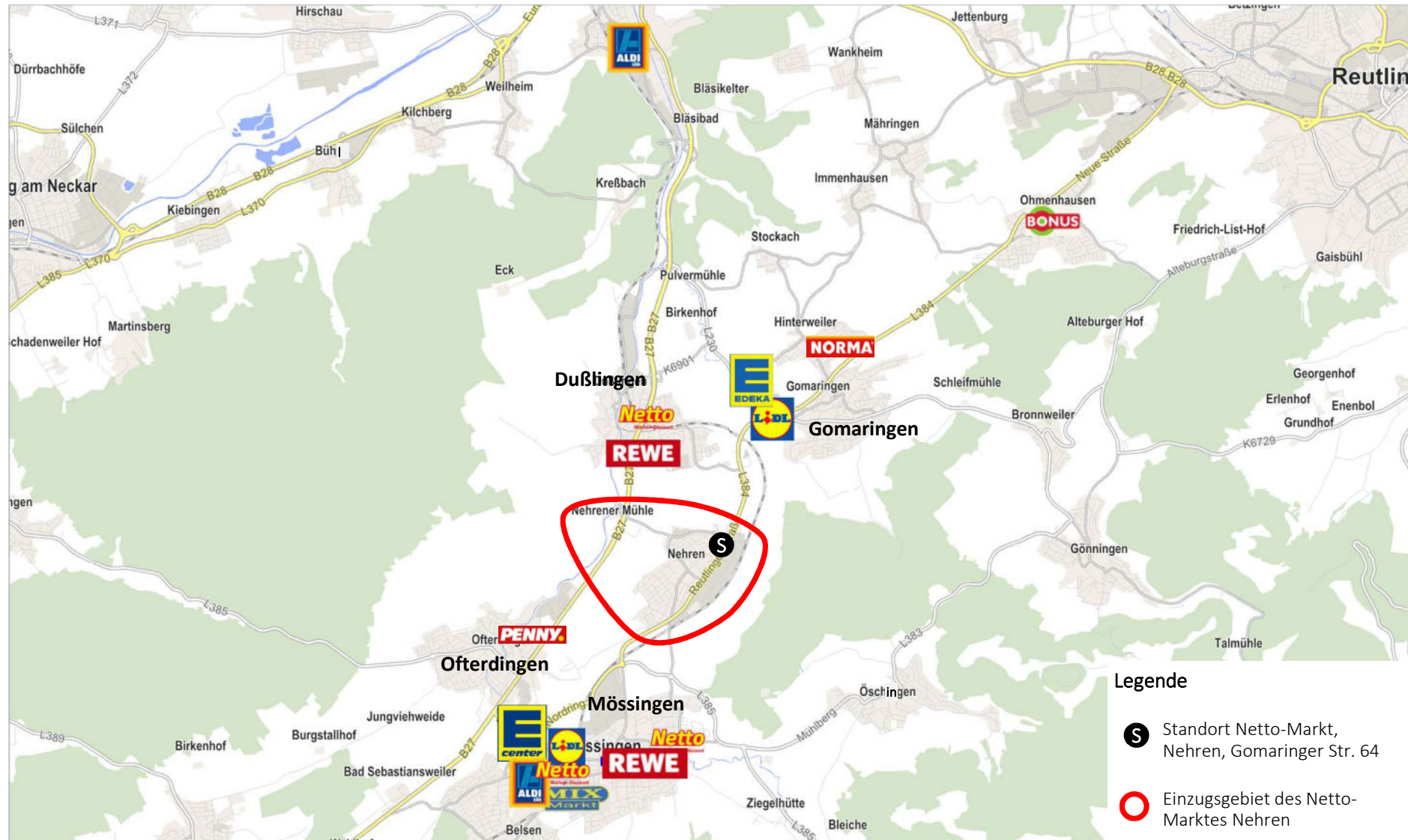
Im Gemeinde Nehren ist Netto der einzige Lebensmittelmarkt und somit konkurrenzlos. Umgekehrt erwächst ihm daraus eine herausragende Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Außerhalb von Nehren ist insbesondere der ca. 2 – 3 km entfernte Standort Hammerwerk in Gomaringen (Lidl und EDEKA) als Hauptwettbewerber zu beachten, da er, ebenso wie der Vorhabenstandort, an der L 384 liegt und im großen Ausmaß Kunden aus Nehren und auch aus Dußlingen anspricht (insbesondere Pendler).

Zudem sind die Wettbewerbswirkungen von Lebensmittelmärkten in Mössingen zu beachten, die für das Vorhaben die Möglichkeit zur Ausdehnung seines Einzugsgebietes nach Süden hin verhindern. Hier sind u. a. zwei Netto-Filialen vorhanden, außerdem eine Angebotskonzentration am Fachmarktstandort Riethäcker.

Die Lebensmittelmärkte in Dußlingen und Ofterdingen wirken dagegen nicht als direkte Wettbewerber für das Vorhaben in Nehren, da sie primär auf die Nahversorgung der eigenen Wohnbevölkerung ausgerichtet sind. In Dußlingen ist ein eigener Netto-Markt vorhanden, so dass für die Dußlinger Bevölkerung keine Anziehungskraft des Nehrener Netto-Marktes anzunehmen ist. In Ofterdingen ist die dortige Bevölkerung bereits stark nach Mössingen orientiert (v. a. Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Riethäcker).

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerber und Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Nehren (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK bis max. 10 km Entfernung)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2023

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Nehren 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 der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich außerdem gemäß der unterschiedlichen Einkaufsintensität nach Zonen untergliedern. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Verlauf von Hauptverkehrsstraßen, Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Filialnetz des Betreibers Netto
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Nehren und den Nachbarkommunen
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Gomaringen, Dußlingen, Mössingen).

Insbesondere die starken Wettbewerbsstandorte in Gomaringen und Mössingen sowie die etablierten Netto-Filialen in Dußlingen, Mössingen, Tübingen und Reutlingen führen dazu, dass sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf die Standortgemeinde Nehren beschränkt**. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation im Umland sowie der zunehmenden räumlichen Entfernungen nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der Lage des Marktes an der L 384 ist von gewissen Umsätzen mit Kunden von außerhalb des skizzierten Einzugsgebietes (z. B. Pendler und Zufallskunden) auszugehen. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Die Kaufkraftberechnung erfolgt unter Verwendung der o. g. Pro-Kopf-Ausgaben, des Einwohneraufkommens im Einzugsgebiet sowie der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beläuft sich die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, einschließlich der Ausgaben in Apotheken und im Lebensmittelhandwerk, in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung auf ca. 6.760 € pro Kopf und Jahr.¹⁰ Davon entfallen ca. 2.826 € auf Nahrungs- und Genussmittel, das Kernsortiment des Netto-Marktes¹¹.

In Nehren leben derzeit 4.550 Einwohner mit Hauptwohnsitz.¹²

Für die Gemeinde Nehren wird eine aktuelle Kaufkraftkennziffer von 104,4 ausgewiesen. Damit liegt das lokale Kaufkraftniveau um 4,4 % über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹³

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens (= Gemeinde Nehren) ein **projektspezifisches Kaufkraftpotenzial im Lebensmittel-Kernsortiment von insgesamt ca. 13,4 Mio. €**.

¹⁰ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹¹ Ohne Nonfood-Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Schnittblumen, Tiernahrung oder Haushaltswaren).

¹² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, nur Hauptwohnsitze; Stand 31.12.2022.

¹³ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des Vorhabens wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das im Einzugsgebiet bestehende Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die wettbewerbliehen sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für Netto künftig in Nehren ein Marktanteil von max. 22 % zu erwarten. Für auswärtige Kunden (Streukunden) ist ein Umsatzanteil von max. 15 % realistisch.

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes am Standort Gomaringer Straße in Nehren

Bereich	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Einzugsgebiet	13,4	22	2,9 – 3,0	0,4	3,3 – 3,4	85
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	15
Insgesamt			3,4 – 3,5	0,5	3,9 – 4,0	100

* Bei diesem Anbieter ca. 13 % des Gesamtumsatzes.

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Demnach ermittelt sich für den Nehrener Netto-Markt nach dessen Erweiterung eine **Umsatzprognose von max. 3,9 – 4,0 Mio. €**. Der Prognosewert liegt über dem Bundesdurchschnitt von Netto-Märkten (ca. 3,8 Mio. €).

Mit Blick auf die Tabelle 3 zeigt sich, dass rund 85 % des Prognoseumsatzes mit Kunden aus dem Gemeinde Nehren selbst erwirtschaftet wird. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Lebensmittelmarktes. Etwa 15 % des Umsatzes stammt von Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes (v. a. Beschäftigte im Industriegebiet Süd, Berufspendler und Zufallskunden von der L 384).

Für das geplante Bäckerei-Café ist vor dem Hintergrund der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen eine **Umsatzleistung von max. 0,3 Mio. €** zu prognostizieren. Bei der Bäckerei Schneider handelt es sich um einen Filialbetrieb der regional agierenden Bäckereikette, dass mit dem Vorhaben keine wesentliche Konzeptänderung anstrebt. Insofern wird der Backshop keine besondere Profilierung im örtlichen bzw. überörtlichen Wettbewerb

erreichen. Hinsichtlich der Kundenherkunft bei dem Backshop ist somit von einer ähnlichen Verteilung auszugehen wie bei dem Magnetbetrieb Netto.

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumlenkungen** bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- /// 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.

Die **Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen** durch das Vorhaben des neu errichteten Netto-Discounters mit Bäckerei-Café erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend werden in diesem Bericht die Auswirkungen des neu erbauten und erweiterten Netto-Marktes, einschließlich Bäckereiverkaufsstelle, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.070 m² 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 geplanten Erweiterung betrachtet**.

Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Netto-Markt und das Bäckerei-Café bereits bestehen, d. h. ihre Bestandsumsätze sind wettbewerbsneutral. Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Markt wird nach Neubau und Erweiterung auf ca. 1.033 m² eine Umsatzleistung von max. 3,9 – 4,0 Mio. € erzielen, das Bäckerei-Café künftig eine einzelhandelsrelevante Umsatzleistung von max. 0,3 Mio. €. In Summe ergibt sich somit **für das Gesamtvorhaben eine Umsatzprognose von ca. 4,2 – 4,3 Mio. €**. Davon entfallen ca. 3,7 – 3,8 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Backwaren) und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente des Netto-Marktes.
- /// Zu berücksichtigen ist, dass der Netto-Markt und die Bäckerei Schneider bereits langjährig am Standort ansässig sind. Der Bestandsmarkt von Netto erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine für Netto-Filialen typische Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,6 Mio. € (davon ca. 3,1 – 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Nonfood), die Filiale von Schneider etwa 0,2 – 0,3 Mio. €. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

- / Nach Abzug der Bestandsumsätze des Netto-Marktes und der Bäckerei Schneider verbleibt ein Umsatzanteil von max. 0,4 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittel.

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nahrungs- und Genussmitteln	3,1 – 3,2	
	Bestandsumsatz Bäckerei Schneider	0,2 – 0,3	
	Umsatzumlenkungen gegen Anbieter in Nehren	< 0,1	max. 3
	Umsatzumlenkungen gg. Anbieter in anderen Kommunen, davon...	0,3	
	... gegen Anbieter in Gomaringen	0,2	max. 1
	... gegen Anbieter in Mössingen	0,1	n. n.
	... sonstige Standorte	n. n.	n. n.
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln	3,7 – 3,8	
Nonfoodbereich	Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nichtlebensmitteln	0,4 – 0,5	
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	< 0,1	n. n.
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nichtlebensmitteln	0,5	
Umsatzprognose insgesamt		4,2 – 4,3	

n. n. = nicht nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Mit der Erweiterung des Planobjekts werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst** (vgl. Tabelle 4):

- / Die Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern in der Standortkommune **Nehren** belaufen sich auf weniger als 0,1 Mio. €.
- / Etwa 0,3 – 0,4 Mio. € der Umverteilungseffekte werden außerhalb von Nehren umverteilungswirksam.
 - Die Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf Lebensmittelmärkte und Bäckereifilialen in der Gemeinde **Gomaringen**. In Gomaringen wird das Vorhaben hauptsächlich Anbieter im Gewerbegebiet Hammerwerk (insbesondere Lidl) betreffen, welche dem Planstandort am nächsten liegen.
 - Im Stadtgebiet von **Mössingen** ist in Folge des Vorhabens mit einem Umsatzrückgang von max. 0,1 Mio. € bei den dortigen Lebensmittelmärkten zu rechnen.
 - In den Nachbargemeinden **Dußlingen und Ofterdingen** oder in anderen Kommunen (z. B. Oberzentren Reutlingen und Tübingen) sind keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. € hauptsächlich gegenüber Lebensmittel- und

Fachmärkten im Gomaringer Gewerbegebiet Hammerwerk wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht mehr nachweisbar.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

Im Gemeinde **Nehren** wird das Vorhaben die Bäckereifiliale an der Luppachstraße sowie den „Nehrener Marktladen“ an der Hauptstraße betreffen, bei denen sich rechnerisch leichte Umsatzrückgänge in Höhe von max. 3 % ergeben könnten. Von Bestandsgefährdungen ist angesichts der geringen absoluten Umsatzrückgänge (weit unter 0,1 Mio. €) nicht auszugehen. Beide Betriebe haben ihre Angebotskonzepte an den bereits langjährig in Nehren etablierten Netto-Markt angepasst. Sie liegen mehr als 500 m entfernt von dem Netto-Standort und sprechen somit andere Naheinzugsgebiete an als Netto und der Backshop Schneider.

Die Ortsmitte von Nehren ist nicht wesentlich von Einzelhandelsfunktionen geprägt. Hier waren einzelhandelseitig zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2023 nur der „Nehrener Marktladen“, ein Schreibwaren- und Elektrogeschäft, ein Floristikgeschäft, ein Dekogeschäft (mittlerweile geschlossen) und ein Hifi-Studio ansässig. Bei keinem dieser Anbieter bestehen Konzeptähnlichkeiten mit dem Netto-Discounter. Auch bei dem „Nehrener Marktladen“ sind keine Überschneidungen mit Netto und seinem Standardsortiment erkennbar, da der Dorfladen regionale Artikel, Biowaren, Unverpacktwaren usw. anbietet, die es so bei Netto nicht gibt. Die attraktiv sanierte Ortsmitte von Nehren nimmt nach der erfolgreichen Aufwertung (z. B. durch Herrichtung denkmalgeschützter Fachwerkgebäude, Aufstellung von Sitzbänken und Kinderspielgeräten) in erster Linie Dienstleistungs-, Treffpunkt- und Wohnfunktionen wahr. Hierzu tragen auch das Bürgerhaus, das Rathaus mit Bürgerbüro, die Post, die Sparkassenfiliale, ein Café, ein Gasthaus und ein Frisörsalon bei. Der Netto-Standort im Nordosten der Gemeinde (als Grundversorger für Lebensmittel) und die zentral gelegene Ortsmitte (mit der Grundversorgungsfunktion für bürgerschaftlichen Austausch, Kultur und Identifikationsstiftung) haben somit ergänzende Funktionen, sind gegenseitig jedoch keine Konkurrenz.

Festzuhalten ist somit, dass in städtebaulicher wie auch versorgungsstruktureller Sicht werden in Nehren als Folge des Vorhabens keine Funktionsverluste hinsichtlich der Grundversorgung eintreten. Vielmehr wird die wohnortnahe Versorgung durch den Erhalt des Lebensmittelmarktes und dessen Modernisierung gestärkt.

Im **Kleinzentrum Gomaringen** sind Umsatzverluste in Höhe von max. 0,2 Mio. € möglich. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich entspricht dies in der Gesamtstadt einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 1 %. Umverteilungseffekte werden ganz überwiegend bei Anbietern im Gewerbegebiet im Gewerbegebiet Hammerwerk (insbesondere Lidl, außerdem EDEKA und ggf. dm) eintreten, welche dem Planstandort am nächsten liegen. Angesichts der hohen Leistungskraft der dortigen Anbieter und der

begrenzten Umverteilungen (Umsatzverlust maximal 1 – 2 %) sind hier keine Auswirkungen auf den Bestand absehbar. Bei dem Norma-Markt an der Reutlinger Straße und den übrigen Bäckereiverkaufsstellen sind keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar (Umverteilungsquote unter 0,5 %). Dies trifft ebenso auf die Ortsmitte von Gomaringen zu. Aufgrund der sehr geringen Höhe der Auswirkungen sind keine städtebaulichen Effekte zu erwarten, weder im Zentralen Versorgungsbereich noch hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur. Die geplante Neuaufstellung des Norma-Marktes wird durch das Vorhaben in Nehren nicht behindert.

- Im **Unterzentrum Mössingen** sind nach Realisierung des Vorhabens allenfalls marginale Umsatzrückgänge zu erwarten. Noch am stärksten werden diese bei Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet Riethäcker auftreten, jedoch auch dort mit max. 1 % keine Bestandsgefährdungen nach sich ziehen. Im zentralörtlichen Versorgungskern der Innenstadt (abgegrenztes Vorranggebiet gemäß Regionalplan Neckar-Alb) oder an Nahversorgungsstandorten (Ausweisung gemäß Fortschreibung Zentrenkonzept Mössingen 2014) sind allenfalls marginale Umsatzrückgänge zu erwarten (Umverteilungsquoten weit unter 1 %). Insgesamt sind in Mössingen durch das Vorhaben weder Bestandsabschmelzungen noch städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgen absehbar.
- In den Nachbarkommunen **Dußlingen** und **Ofterdingen** sind in Summe weniger als 0,1 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Alle dort ansässigen Anbieter werden vom Vorhaben nur geringfügig tangiert. Dies trifft auch auf die dortigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung von Dußlingen und Ofterdingen auch nach Modernisierung des Nehrener Netto-Marktes künftig nur einen geringen Teil ihrer Einkäufe am Vorhabenstandort tätigen wird (zusammen max. 0,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) und somit ein ausreichender Teil des dortigen Kaufkraftvolumens für die örtlichen Anbieter verbleiben wird. Betriebsgefährdungen, städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
- Im weiteren Umland, namentlich in den Oberzentren Reutlingen und Tübingen, sind keine Umsatzverluste bei einzelnen Anbietern mehr nachweisbar. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf die dortigen zentralörtlichen Versorgungskerne oder die Grund- und Nahversorgungszentren der Stadtteile.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes und des Bäckerei-Cafés Schneider am Standort Gomaringer Straße 64 in Nehren weder negative städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in der Standortkommune oder im Umland einhergehen werden.

Bei dem Netto-Markt an der Gomaringer Straße handelt es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im Gemeinde Nehren und zugleich um einen langjährig etablierten Anbieter im regionalen Versorgungsgefüge. Das Vorhaben dient dem Bestandserhalt und somit der Aufrechterhaltung einer qualitätvollen Nahversorgung in der Gemeinde. Auch bisher funktioniert die „Arbeitsteilung“ zwischen Netto als wichtigsten Versorgungsstandort in Nehren und der Ortsmitte als Dienstleistungsstandort (Sparkasse, Café usw.). Auch zwischen dem Dorfladen in der Ortsmitte und Netto gibt es derzeit keine konzeptionellen Überschneidungen. Daran wird auch die Modernisierung von Netto nichts Grundsätzliches ändern.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben muss die Planung die raumordnerischen Vorgaben des LEP Baden-Württemberg und des einschlägigen Regionalplanes Neckar-Alb 2010 erfüllen.

Bei der vorliegenden Planung sind aus raumordnerischer Sicht folgende Punkte wesentlich:

Konzentrationsgebot:

Netto ist der einzige Lebensmittelmarkt in Nehren. Ohne Netto wäre die Verbraucher-naheversorgung nicht gewährleistet. Eine Modernisierung und damit eine langfristige Sicherung ist damit nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung unbestritten geboten (vgl. Ausnahmeregelung im LEP Baden-Württemberg bzw. im Regionalplan Neckar-Alb). Auch der Dorfladen in der Ortsmitte kann die Versorgung mit seinem spezialisierten Sortiment alleine nicht gewährleisten, zumal er sehr eingeschränkte Öffnungszeiten hat (aktuell z.B. wegen Sommerferien geschlossen).

Kongruenzgebot:

Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und der Bäckerei-Verkaufsstelle beschränkt sich im Wesentlichen auf den Gemeinde Nehren. Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass ca. 85 % der Umsätze aus der Standortkommune selbst resultieren. Das Warenangebot der Betriebe besteht überwiegend aus Nahrungs- und Genussmitteln. Dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion der beiden Anbieter (örtliche Grundversorgung). Nur ein geringer Teil der Umsatzerwartung (maximal 15 %) wird mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet, somit weit weniger als 30 %. Der Standort entfaltet also keine wesentliche überörtliche Wirkung. **Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

Beeinträchtigungsverbot:

Die voranstehenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung haben ergeben, dass die gesamtstädtischen Umverteilungsquoten in Nehren bei max. 3 % und in allen Nachbarkommunen bei max. 1 % liegen. Wie dargelegt werden hieraus keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen entstehen.

Mit dem Vorhaben sollen zwei **Bestandsbetriebe** im maßvollen Umfang erweitert werden (ohne Konzept- oder Sortimentsänderungen). In der Gemeinde Nehren ist der Netto-Markt der einzige Lebensmittelmarkt; ihm kommt daher eine besondere Bedeutung für die dortige Grundversorgung mit Lebensmitteln und Getränken zu. Das Erweiterungsvorhaben wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Untersuchungsraum nach sich ziehen, da die beiden Anbieter bereits langjährig die Versorgungssituation in Nehren prägen und als ausgesprochene Nahversorger einzustufen sind. Mit dem Vorhaben soll primär ihre Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden, um die Nahversorgung in Nehren langfristig zu sichern.

In der Ortsmitte von Nehren sind keine Anbieter mit wesentlichen Konzeptüberschneidungen zum Netto-Markt vorhanden. Die Ortsmitte fungiert in erster Linie als Treffpunkt, Dienstleistungs- und Wohnstandort, besitzt jedoch nur eine sehr geringe Bedeutung als Einzelhandelsstandort. Funktional ergänzen sich der Netto-Standort (als

Grundversorger für Lebensmittel) und die Ortsmitte (mit der Grundversorgungsfunktion für bürgerschaftlichen Austausch, Kultur und Identifikationsstiftung), ohne miteinander zu konkurrieren. Vor dem Hintergrund der örtlichen und überörtlichen Wettbewerbssituation – insbesondere dem bestehenden Kaufkraftabfluss zum Gewerbegebietsstandort Gomaringen-West mit mehreren leistungsstarken Lebensmittel- und Fachmärkten – ist **als Folge des Vorhabens keine Gefährdung von strukturprägenden Anbietern in der Ortsmitte der Standortgemeinde zu erwarten**. Die einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten der Nehrener Ortsmitte beeinflusst das Vorhaben nicht.

Auch in den im Regionalplan definierten **Vorranggebieten** von Mössingen, Reutlingen und Tübingen sowie in der Ortsmitte und an Nahversorgungsstandorten von Gomaringen sind keine Bestandsgefährdungen absehbar.

In den Nachbargemeinden und umliegenden zentralen Orten wird das Vorhaben **keine Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Versorgung** auslösen. Hier sind allenfalls minimale wirtschaftliche Auswirkungen absehbar.

Durch das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Nehren werden die zentralen Orte in ihren Versorgungsfunktionen nicht beeinträchtigt.

Alle Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten.

Integrationsgebot:

Im Regionalplan Neckar-Alb liegt der Standortbereich zwar außerhalb eines zentralörtlichen Versorgungskerns oder einer Ortsmitte, aber innerhalb einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“. Es handelt sich um einen Bestandsstandort, der im Kern auf die Wohnbevölkerung von Nehren ausgerichtet ist. Er grenzt an zwei Seiten an Wohngebiete und ist gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen. Für einen beträchtlichen Teil der Nehrener Bevölkerung liegt der Vorhabenstandort in fußläufiger Distanz (ca. 1.350 Einwohner im 700-m-Radius, ca. 2.160 Einwohner im 1.000-m-Radius). In der historischen Ortsmitte wäre aus städtebaulichen Gründen kein geeigneter Standort denkbar. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung zum Standort gewährleistet. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, werden keine zusätzlichen Flächen verbraucht. **Das Vorhaben ist mit den Zielen des Integrationsgebotes konform.**

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Erweiterung eines bestehenden Netto-Lebensmittelmарktes von derzeit ca. 800 m² auf künftig ca. 1.070 m² Verkaufsfläche (jeweils inkl. Windfang und Bäckerei-Café Schneider) /// Planstandort: Gemeinde Nehren (LK Tübingen), Gomaringer Straße 64
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinde Nehren, ohne zentralörtliche Funktion /// Integrierter Standort mit angrenzenden Wohnnutzungen /// In der Gemeinde Nehren gibt es mit Ausnahme des Netto-Marktes mit Bäckerei nur vereinzelt weitere Lebensmittelanbieter (Bäckereifiliale, Dorfladen) /// ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in Gomaringen (insb. Gewerbegebiet Hammerwerk) und Mössingen (hier insb. Westliches Gewerbegebiet Riethäcker), Lebensmittelmärkte auch in Dußlingen (Netto, REWE) und Offerdingen (Penny)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeinde Nehren /// Bevölkerungspotenzial: insg. 4.550 EW in Nehren, davon ca. 1.350 EW im fußläufiger Distanz von max. 700 m, ca. 2.160 in einer Distanz von max. 1.000 m /// Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel): insg. ca. 13,4 Mio. € in Nehren
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Netto-Markt nach Erweiterung: insg. max. 3,9 – 4,0 Mio. €, davon ca. 3,4 – 3,5 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 0,5 Mio. € mit Nonfood /// Backshop nach Modernisierung: insg. max. 0,3 Mio. € /// Gesamtvorhaben: insg. max. 4,2 – 4,3 Mio. €, davon ca. 3,7 – 3,8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Backwaren), ca. 0,5 Mio. € mit Nonfood /// Umverteilungsrelevant (abzüglich Bestandsumsätze bei Netto und Schneider): ca. 0,4 Mio. €, davon ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bei Nahrungs- u. Genussmitteln
Umsatzumverteilung	<ul style="list-style-type: none"> /// Nehren: max. 3 % /// Gomaringen: max. 1 % /// Mössingen, Dußlingen, Offerdingen: < 1 %
Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	<p>Für die Planung sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben wie folgt zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Das Vorhaben entspricht dem Kongruenzgebot, da ca. 85 % und somit weit mehr als 70 % der Umsatzerwartung aus der Standortkommune stammen werden. /// Das Vorhaben erfüllt das Beeinträchtigungsgebot. Das Vorhaben stellt eine maßvolle Erweiterung dar. Die Erweiterung der bestehenden Anbieter lässt keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der Standortgemeinde nicht. Vielmehr wird die örtliche Grundversorgung in Nehren gesichert. Zentralörtliche Versorgungskerne und die wohnungsnahе Versorgung werden auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. /// Das Vorhaben erfüllt die Zielsetzungen des Integrationsgebotes, da der Mikrostandort wohngebietsnah in innerhalb einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ liegt und durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung gut an den ÖPNV angebunden ist. Es handelt sich um einen Bestandsstandort von zwei etablierten Nahversorgern. In der Ortsmitte wäre für den Netto-Markt kein Platz. /// Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, obwohl der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht in einem Ober-, Mittel- oder Unterzentrum liegt. Das Vorhaben ist jedoch zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Nehren geboten (einziger Lebensmittelmarkt der Standortgemeinde).

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Flächenkonzept des erweiterten Netto-Marktes in Nehren, Gomaringer Straße	10
Karte 2:	Lage von Nehren und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 3:	Mikrostandort und Standortumfeld des Netto Marktes an der Gomaringer Straße	15
Karte 4:	Nahversorgungsbedeutung des Netto-Marktes in Nehren: fußläufiger Nahbereich	16
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerber und Einzugsgebiet des Netto-Marktes in Nehren	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung von Nehren und benachbarten Kommunen 2012 – 2022	12
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK in Nachbarkommunen von Nehren	20
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes am Standort Gomaringer Straße in Nehren	24
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	26