

# Ebersbach - Bürgerinitiative

Kauffmann- Areal

Persönliche Ausarbeitungen und Folgerungen zur  
Acocella Studie

Ausarbeitung zur Sitzung am Mittwoch 24.9.2008

Dr. Peter Leukhardt

# **Acocella-Studie für Rosswälden**

- **In der Studie wird anhand von Planzahlen ausgearbeitet welche Lebensmittel-Marktgröße für die ca. 2200 EW von Rosswälden erforderlich ist.**
- **Aus den Planergebnissen wird in den folgenden Erläuterungen eine Projektion auf ganz Ebersbach , d.h auf die Istsituation und auf verschiedene zukünftige Szenarien abgeleitet**

**? Wieviel Lebensmittelmarkt wird benötigt?**

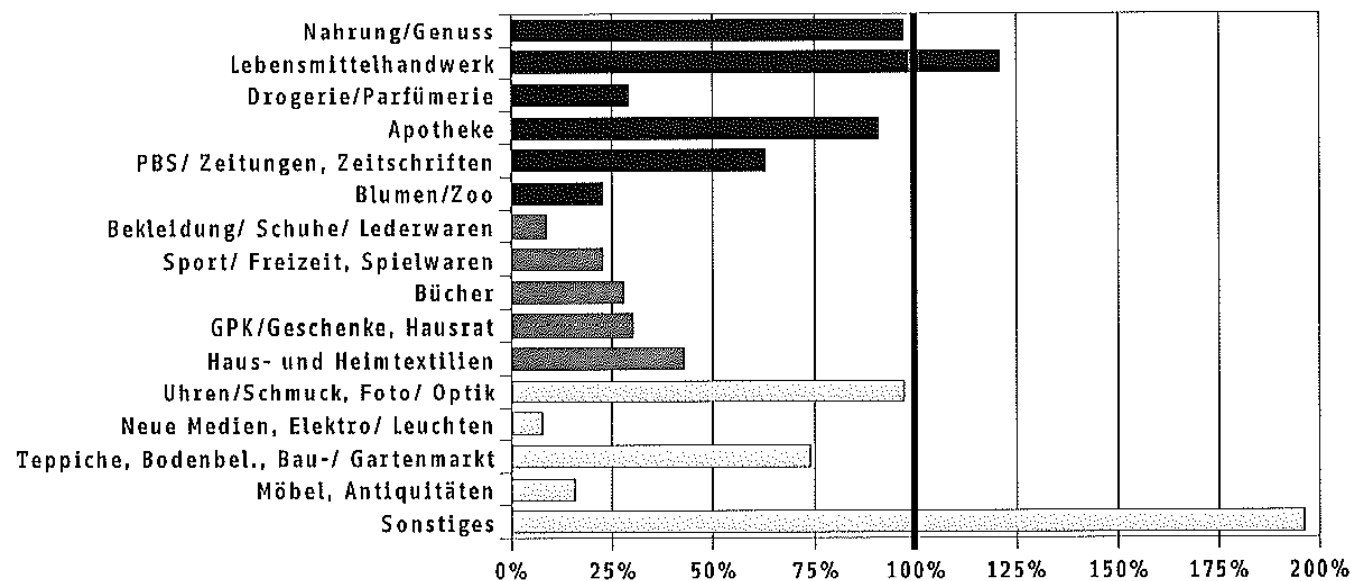
- in Rosswälden?**
- in Bünzwangen?**
- In Ebersbach Kernstadt?**

# Ausgangssituation Ebersbach

## 3.1 IST-SITUATION IN DER GESAMTSTADT

Wird das Einzelhandelsangebot in Ebersbach in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfs quantitativ vor dem Hintergrund der örtlichen Nachfrage beurteilt, so zeigt sich für die Stadt eine insgesamt gute Ausstattung mit Einzelhandel insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Der örtliche Einzelhandel kann per Saldo nahezu die gesamte in der Stadt vorhandene Nachfrage binden.

Abb. 1: Bindungsquoten in Ebersbach nach Sortimenten



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2007; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

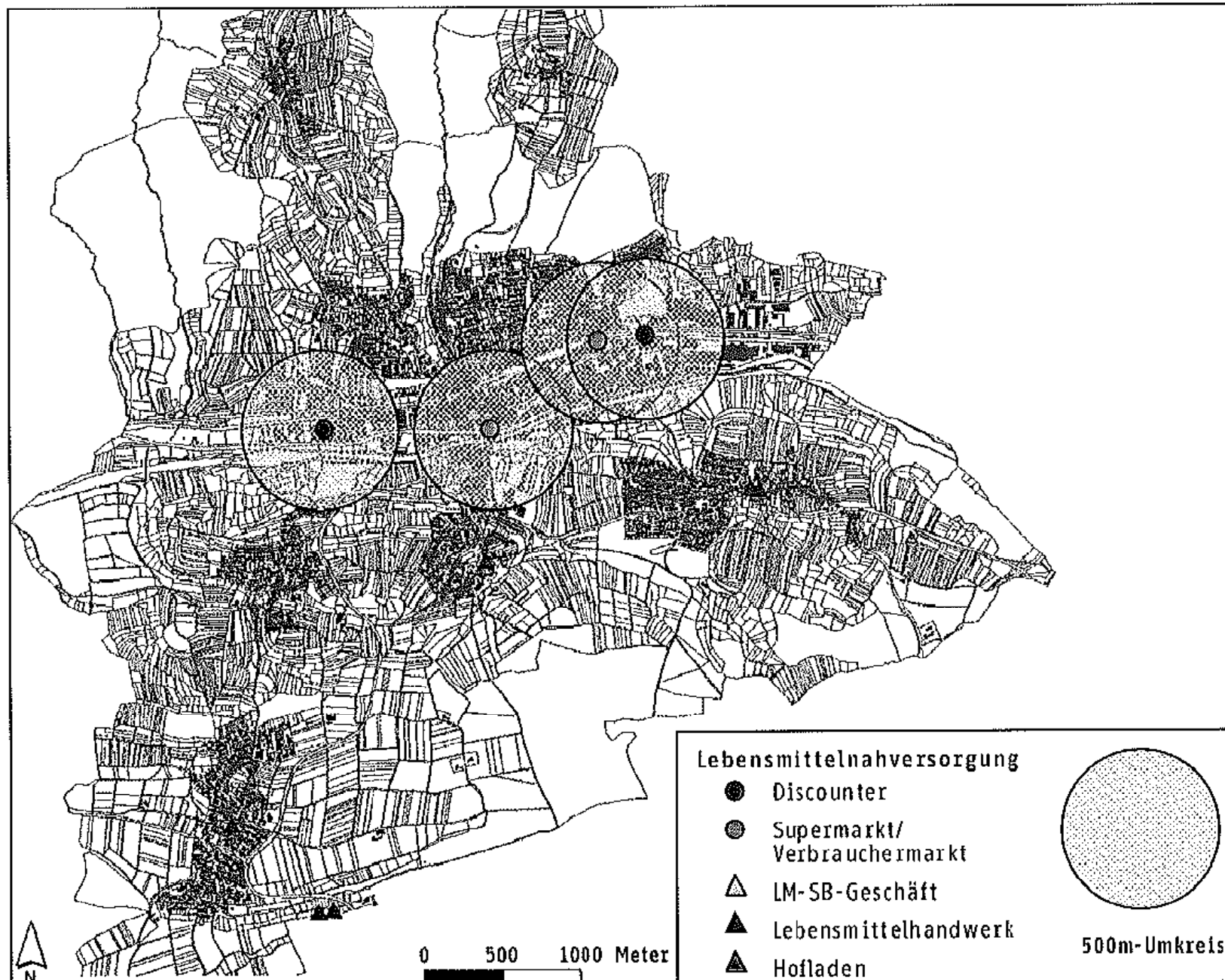
## Ausgangssituation Ebersbach

- ***...Insgesamt gute Ausstattung im Bereich Nahrungs-Genussmittel... Bindungsquote 98%***
- ***...Derzeit in den Stadtteilen unzureichende Nahversorgung mit Lebensmittel...***
- **Zielkonflikt durch die geplante Ansiedlung am Kauffmann Areal**
- **Die Ansiedlung auf dem Kauffmann Areal ist zwar raumordnerisch verträglich (laut Studie zum Kauffmann Areal) aber**
- ***... Der Stärkung der Innenstadt steht eine Erschwerung des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gegenüber.***

Da auch einem Kleinzentrum im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote zunächst keine über die Stadt hinausreichende Versorgungsfunktion zukommt - jede Gemeinde soll sich selbst mit den Sortimenten des täglichen Bedarfs versorgen können (Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung) - bedeutet dies zugleich, dass im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel derzeit keine zu schließende Versorgungslücke in der Stadt Ebersbach besteht.

Wird im Gegensatz hierzu die derzeitige räumliche Verteilung der Angebote im Lebensmittelbereich in Ebersbach betrachtet<sup>5</sup>, so zeigt sich, dass die gute quantitative Versorgungsleistung nahezu ausschließlich auf die Angebote in der Kernstadt zurückzuführen ist.

Karte 1: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation in der Stadt Ebersbach



Quelle: eigene Erhebung Mai 2007, Kartengrundlage: Stadt Ebersbach

**? Wieviel Lebensmittelmarkt wird also an welchem Ort benötigt?**

**In Rosswälden?**

**In Bünzwangen?**

**In Sulpach?**

**In Weiler?**

**In Ebersbach Kernstadt?**

Deshalb ist u.E. das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung darin zu sehen, dass einem möglichst großen Teil der Bevölkerung ermöglicht werden soll, sich auch zu Fuß mit Lebensmitteln zu versorgen.

## **Aussage**

Wird berücksichtigt, dass die Verbrauchsausgaben von etwa zweieinhalb bis drei Einwohnern dem auf einem Quadratmeter Verkaufsfläche erzielten Umsatz entsprechen<sup>12</sup>, ergibt sich hieraus ein Anhaltspunkt, wie groß entsprechende Märkte sein dürften.

### **→ Dimensionierung**

**2,5 bis 3 Einwohner (also 2,75) entsprechen dem  
Umsatz für 1 qm  
oder**

**1:2,75 = 0,36qm pro Einwohner**



## Folgerungen für 100% Vollversorgung

**Rosswälden:**  $2143\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 771 \text{ qm}$

- ein Lebensmittelbetrieb in der Ortsmitte mit einer Verkaufsfläche von rd. 670 qm (Discounter) bis 815 qm (Supermarkt) die im 500 m-Umkreis lebenden Einwohner *voll versorgen* würde,

**Bünzwangen:**  $1939\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 698 \text{ qm}$

**Sulpach:**  $1600\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 585\text{qm}$

**Weiler:**  $1077\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 387\text{qm}$

**Ebersbach Kernstadt+Büchenbronn + Krapfenreut :**

$11362\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 3504 \text{ qm}$

**Ebersbach Gesamt :**  $15400\text{EW} * 0,36\text{qm/EW} = 5544 \text{ qm}$   
vorhanden derzeit ca. 5500qm

# Statements

## 4.4 EINWAND: KLEINE BETRIEBE SIND NICHT MARKTGÄNGIG

Häufig wird von Betreibern und Expansionsleitern behauptet, unterhalb der Großflächigkeit (d.h. mit weniger als 800 qm VKF) würden keine Nahversorgungsbetriebe mehr realisiert. Teilweise wird das Argument auch ausgeweitet: Vollsortimenter benötigten zumindest 1.000 oder 1.500 qm VKF<sup>19</sup>.

Zum einen würde das Zutreffen dieses Argumentes bedeuten, dass vor dem Hintergrund der Reichweite solcher Betriebe in großen Teilen Deutschlands überhaupt keine fußläufig erreichbare Lebensmittelnahversorgung möglich wäre.

Darüber hinaus ist das Argument, es würden keine derart kleinen Lebensmittelbetriebe realisiert, nachweislich falsch: Auch heute werden spezielle Nahversorgungskonzepte unterhalb von 800 qm VKF angeboten<sup>20</sup>.

Explizit ist bei den Konzernen beispielhaft auf die folgenden Angaben auf der jeweiligen Homepage zu verweisen:

- Edeka: "Unter dem Label 'nah & gut' firmieren Nachbarschaftsmärkte mit einem vollen Lebensmittel-Sortiment, ergänzt durch Frischwaren und regionale Produkte. Der 'EDEKA aktiv markt' bietet als Supermarkt ein Lebensmittel-Vollsortiment auf einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 1.000 qm."<sup>21</sup>

- Rewe: "Unter dem Namen 'nahkauf' führt der selbstständige Rewe-Einzelhandel kleinflächige Nachbarschaftsgeschäfte. Als Nahversorger bieten sie auf Verkaufsflächen zwischen 150 und 500 Quadratmetern ein gestrafftes Lebensmittelangebot für den täglichen Bedarf. Besonders in den Bereichen Frische und regionale Auswahl wird dem Verbraucher ein umfangreiches Sortiment geboten."<sup>22</sup>

## Ziele und Zielkonflikt

<b>Bürger</b>	<b>Ebersbacher Einzelhandel</b>	<b>HGV</b>	<b>Lebensmittel-Konzerne</b>
Ziel Nahversorgung mit hochwertigen und günstigen LM	Ziel Selbständigkeit und Zukunftssicherung	<b>←Konflikt→</b>	Ziel aus Rentabilitätsgründen möglichst großflächig Betriebsgrößen möglichst über 1600qm
Vielfalt in der Gemeinde/Stadt	Betriebsgrößen unter 800qm		Verlagerung der Anfahrtskosten auf Bürger
-> Betriebsgrößen In den Ortsteilen kleinflächig also max 800qm	Unternehmensgewinn bleibt in der Stadt		Unternehmensgewinn geht an den Konzern, bleibt nicht in der Region
Bevorzugt Einzelhändler			

## Zukunftsszenarien

a) Großflächiger LM Vollsortimenter im Kaufmann Areal

- > Weitere Zentralisierung; Bindungsquote ca. 120%

Bei ca. 6650qm

Diese Variante erfordert, dass 20% der LM Umsätze von ausserhalb Ebersbachs kommen müssen sonst ist die Lösung unwirtschaftlich.

LM Markt in Rosswälden nicht sinnvoll

Verdrängungswettbewerb entsteht zum Nachteil der kleinen Einzelhändler

Verdrängungswettbewerb Kauffmann < - > REWE

Bereits bestehende Zentralisierung wird verstärkt

Der Bau eines LM Vollsortimenters mit 1600qm schließt eigentlich jegliche Nahversorgung in den Teilorten aus.

# Kongruenzgebot

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes von Räumen außerhalb des jeweiligen Verflechtungsbereichs erzielt wird.

In die Prüfung, ob ein Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht, ist nach Satz 2 auch einzustellen, in welchem Ausmaß und Qualität der zentralörtliche Versorgungsauftrag bereits durch vorhandene Einrichtungen erfüllt werden kann, und inwiefern sich durch die innergemeindliche Zentrenstruktur, d.h. die Verteilung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet, besondere Beurteilungsmaßstäbe ergeben.

In der Acocella-Studie zum Kauffmann Areal wird lediglich der neue Lebensmittel Markt hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Kongruenzgebot geprüft.

Der Schluss, dass das Vorhaben allein verträglich sei ist somit unzulässig weil die Gesamtsituation nicht betrachtet wurde.

Damit ist die Aussage der Studie zum Kauffmann Areal ungültig

b) Großflächiger LM Vollsortimenter im Kaufmann Areal  
und LM Markt in Rosswälden

- > Bindungsquote Ebersbach 140%
- > Bindungsquote Rosswälden 100%

Diese Variante erfordert, dass 40% der LM Umsätze in der Kernstadt von ausserhalb Ebersbachs kommen müssen sonst ist die Lösung unwirtschaftlich. Verschärfter Verdrängungswettbewerb entsteht zum Nachteil der kleinen Einzelhändler

Verdrängungswettbewerb Kauffmann <->REWE  
Wettbewerbssituation Ebersbach Rosswälden.

Diese Lösung verstößt bereits gegen das Kongruenzgebot  
Ob sie daher bezüglich der Raumordnung rechtlich zulässig ist muss bezweifelt werden. Weitere Recherchen evtl. erforderlich



- c) Großflächiger LM Vollsortimenter im Kaufmann Areal  
und LM Markt in Rosswälden  
Und LM Markt in Bünzwangen
- > Bindungsquote Ebersbach 162%
  - > Bindungsquote Rosswälden 100%
  - > Bindungsquote Bünzwangen 100%

Diese Variante erfordert, dass 62% der LM Umsätze in der Kernstadt von ausserhalb Ebersbachs kommen müssen sonst ist die Lösung unwirtschaftlich. Extremer Verdrängungswettbewerb entsteht zum Nachteil der kleinen Einzelhändler

Verdrängungswettbewerb Kaufmann <->REWE

Wettbewerbssituation Ebersbach Rosswälden -Bünzwangen

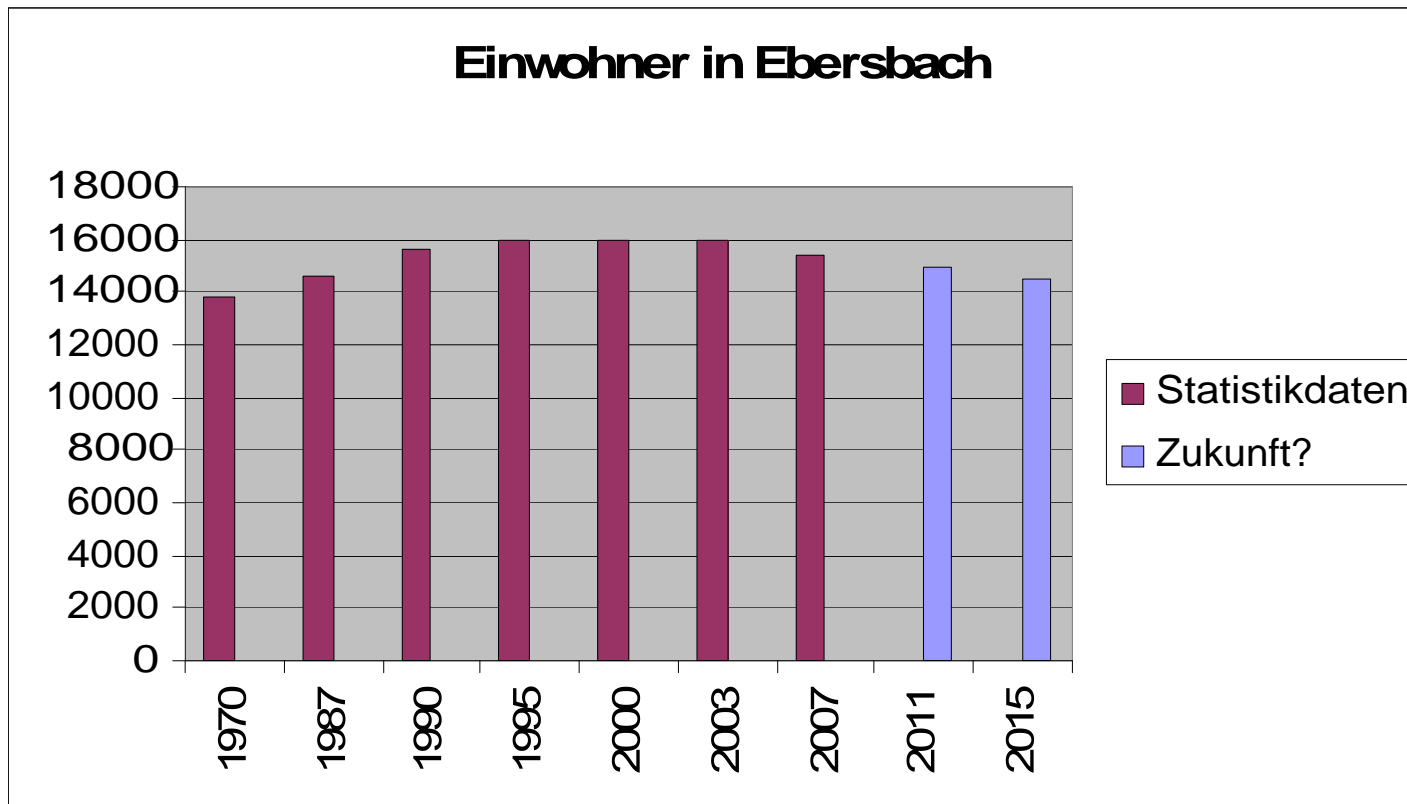
Diese Lösung ist von der Raumordnung her rechtlich unzulässig, d.h Bünzwangen darf nie einen LM Markt erhalten

- d) Kleinflächiger LM Markt z.B im Bereich Viehmarkt und LM Markt in Rosswälden
- kein LM Markt in Bünzwangen
- > Bindungsquote Ebersbach 123%
- > Bindungsquote Rosswälden 100%

Diese Variante erfordert, dass 23% der LM Umsätze in der Kernstadt von ausserhalb Ebersbachs kommen müssen sonst ist die Lösung unwirtschaftlich.  
Verdrängungswettbewerb entsteht zum Nachteil der kleinen Einzelhändler  
Verdrängungswettbewerb Kaufmann <->REWE  
Wettbewerbssituation Ebersbach Rosswälden und Umland

Schon diese Lösung erfordert sehr starken Kaufkraftzugang

# Alle Szenarien vor dem Hintergrund abnehmender Einwohnerzahl in Ebersbach



Auf Basis der Recherche muss man eigentlich zum folgenden Schluss kommen:

Aufgrund der Vollversorgung bedeutet jegliche Nahversorgung durch die Märkte in Teilorten eine zunehmende Überversorgung in der Kernstadt.

Kaufkraft wird von der Stadt auf die Teilorte (Rosswälden) verlagert. Dies ist bürgernah aber nicht im Sinne der Konzerne.

Wenn Rosswälden einen Markt in der Größe von ca. 700 bis 800 qm erhält, dann kann in Ebersbach die LM Marktfläche nicht gleichzeitig erhöht werden.

Eigentlich ist dann schon eine Erhöhung um 400qm bedenklich.

## **Gewinner und Verlierer durch den geplanten Markt im Kauffmann Areal**

Gewinner: Edeka durch die mögliche Umsatzsteigerung auf 400%

Verlierer: Ebersbacher Einzelhändler :

Wettbewerbsverstärkung im LM Bereich  
in der Folge werden Leerstände entstehen.

Kaufkraftabwanderung weil nicht mehr  
Ebersbacher Einzelhändler sondern  
Großkonzerne den Gewinn mitnehmen

HGV: Weniger Mitglieder wegen Geschäftsaufgaben

REWE: durch Umsatzverlagerung

es besteht die Gefahr der Geschäftsaufgabe  
->Leerstand oder ein Randsortiment muss auf  
dem REWE Gelände angesiedelt werden.

Ebersbacher Bürger: durch Zunahme des Verkehrs in der  
Innenstadt.

Stadtmitte wird zum schnöden Supermarkt-  
Parkplatz .

Nahversorgungsmärkte in den Teilorten können nicht  
mehr entstehen.

## Persönliches Fazit

- Die derzeitige Versorgung ist in der Studie mit gut bewertet, also ausreichend. Mit 98%
  - > Jegliche Erweiterung der Verkaufsfläche führt daher zu einer Überversorgung und erfordert auswärtige Käufer
- Ebersbach hat zu viele Verkaufsflächen in der Kernstadt und zu wenig in den Teilorten zum Nachteil der bürgernahen Versorgung
  - > Es müsste daher die Nahversorgung in den Gemeinden zuallererst verbessert werden.
- Wenn dies realisiert wird, dann sind sofort Überkapazitäten in der Kernstadt vorhanden.d.h.
  - Entweder
    - Stärkung der Nahversorgung in Rosswälden,Bünzwangen...
  - Oder
    - Erweiterung im Kauffmann Areal, dann aber nie mehr in den Teilorten

- Für mich macht es Sinn, die Nahversorgung zu stärken z.B. durch Märkte in Rosswälden und Bünzwangen....
- Wenn der bestehende Edeka Markt verlagert werden soll, dann höchstens durch einen Markt mit maximal 800qm im Bereich Viehmarkt, bei gleichzeitigem Belegungsverbot für Lebensmittel im bestehenden Gebäude.
- Es macht aus Bürgersicht und gemäß der Acocella Studie Rosswälden keinen Sinn, die zentralen Verkaufsflächen deutlich zu erhöhen. Was keinen Sinn macht wird allgemein als „sinnlos“ bezeichnet.
- Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Kauffmann Areal ist daher sinnlos aus Bürgersicht. Sie macht nur Sinn z.B. für den Investor Edeka, unverständlicherweise auch für den HGV
- Sie ist Geldverschwendung weil man für etwas sinnloses kein Geld ausgibt.
- Wieso für etwas sinnloses dann das Postgebäude abreißen mit der Konsequenz ein neues Gebäude für den entfallenden Nutzraum erstellen zu müssen?
- Wieso den Wertvollen Zentralplatz, das „Filetstück“ für etwas sinn-oder nutzloses hergeben und das Areal zum schnöden Parkplatz machen?

Laut Acocella Studie kann die bestehende Diskrepanz nur „politisch“ entschieden werden.

Die Lokalpolitiker haben entschieden zugunsten des Investors nicht zugunsten des Bürgers. Trotz erklärtem Bürgerwillen in den Planungsgruppen

Wieso eigentlich??

Welches Ziel hast Du???

Welches der vorgestellten Zukunftsszenarien paßt zu Dir?

Es wird nun höchste Zeit dass tatsächlich „politisch“ entschieden wird. Und zwar direkt durch den Bürger im Rahmen der Bürgerabstimmung



