



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

B-Plan Bubelesäcker

**Gutachterliche Stellungnahme
zur Verträglichkeit der Ansiedlung
eines Lebensmittelbetriebs
im Baugebiet Bubelesäcker
in Remseck am Neckar**

**Bearbeitung:**

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 22. Mai 2024

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 VORGEHENSWEISE	3
2.2 INTERPRETATION LANDES- / REGIONALPLANERISCHER ZIELE.....	4
2.2.1 Kongruenzgebot.....	4
2.2.2 Beeinträchtigungsverbot: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsunter- suchung	5
2.3 WORST-CASE-ANSATZ.....	6
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS- UND INTEGRATIONS- UND INTEGRATIONS- UND INTEGRATIONS- VORRANGGEBIETEN)	7
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN	9
5. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEN STÄDTEBAULICHEN ZIELEN DER STADT REMSECK AM NECKAR	13
5.1 STANDORTGERECHTE DIMENSION.....	13
5.2 MIT DEM EINZELHANDELSKONZEPT VERFOLGTE ZIELE	15
6. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEN (VERBINDLICHEN) ZIELEN REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	17
6.1 VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT	17
6.2 VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	19
7. ZUSAMMENFASSUNG	20

TABELLE UND KARTE:

Karte 1: Derzeitige Nahversorgungssituation und Planvorhaben.....	14
Tab. 1: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Stadt- teil Hochdorf sowie in der Stadt Remseck am Neckar, maximale Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	18



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar (rd. 26.650 Einwohnerinnen und Einwohner¹) befindet sich am Zusammenfluss von Rems und Neckar in der Metropolregion Stuttgart, nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend. Die Stadt gliedert sich in die sechs Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarremms und Pattonville. Im Regionalplan der Region Stuttgart² ist der Stadt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen ist.

Im Stadtteil Hochdorf (gut 2.150 Einwohnerinnen und Einwohner³) existiert kein Lebensmittelbetrieb, sodass keine fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung besteht. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Remseck am Neckar im Wohnbaugebiet "Bubelesäcker" im Nordwesten des Stadtteils die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs und erarbeitet dafür derzeit den Vorentwurf zum Bebauungsplan.

Zunächst war die Stadt Remseck am Neckar davon ausgegangen, am Planstandort nur einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 800 m² zuzulassen. Auf Grund der (Mindest-)Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben bezüglich der Größe ist nun ein Sondergebiet für einen Lebensmittelbetrieb mit maximal 1.000 m² VKF geplant. (Eine größere Fläche ist seitens der Stadt nicht gewollt und wäre auf dem vorgesehenen Grundstück auch nicht zu realisieren.)

Nach derzeitiger Planung soll im Juni 2024 die frühzeitige Beteiligung durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein *Einzelhandelsgroßprojekt* handelt, muss dieses die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung einhalten.

- Da der Stadt Remseck am Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist (s.o.), ist der Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot zu erbringen: Das Planvorhaben muss nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten sein und aus-

¹ Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.09.23. Diese Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 werden mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 sukzessiv revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Sommer 2024 - zur Verfügung stehen. Die städtische Bevölkerungszahl fällt geringfügig niedriger aus als dieser amtliche Wert; vgl. <https://www.stadt-remseck.de/unser-remseck-am-neckar/stadtportrait/zahlen-daten-fakten> (Zugriff am 13.05.24).

² Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009.

³ Vgl. www.stadt-remseck.de/de/... a.a.O.



schließlich dieser dienen und es darf keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden erwarten lassen (s.u. Beeinträchtungsverbot).

- Das Vorhaben muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen. Diesbezüglich ist neben der bestehenden Wohnbebauung auch die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben beabsichtigte Wohnbebauung zu berücksichtigen.
- Das Planvorhaben muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Es darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen sein.
- Schließlich dürfen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche, der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Remseck am Neckar noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtungsverbot).

Zudem ist das Vorhaben *im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren* vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Remseck am Neckar, wie diese u.a. in städtischen Konzepten zum Ausdruck kommen, zu beurteilen. Insbesondere ist dabei das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar, das durch den Gemeinderat am 28.03.23 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde⁴, zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit einer gutachterlichen Beurteilung des Vorhabens beauftragt.

Da die aktuelle Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet "*Östlich Marbacher Straße*" bei einer deutlich größeren Dimensionierung (Lebensmittelbetrieb mit bis zu 1.400 m² VKF sowie arrondierende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 300 m² VKF) eine Verträglichkeit bezüglich des Beeinträchtungsverbots ergeben hat⁵, wurde mit der Stadt Remseck am Neckar vereinbart, - zumindest zunächst - nur eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen.

⁴ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar, Nürnberg/ Dortmund, März 2023.

⁵ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit der Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet Östlich Marbacher Straße in Remseck am Neckar, Lörrach, Februar 2024, S. 30.



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Wesentliche zu betrachtende Aspekte sind der Planstandort und die betrieblichen Eckdaten des Planvorhabens, d.h. Verkaufsflächen/ Angebotsstruktur und Planumsätze nach Sortimenten.

Zunächst wird im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remseck am Neckar und die Einhaltung des Integrationsgebots der Planstandort - auch unter Berücksichtigung geplanter Wohnbebauung im Standortumfeld - hinsichtlich seines unmittelbaren Bezugs zur Wohnbebauung - und damit seiner Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne - beurteilt (vgl. Kap. 3).

Für die Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Dimensionierung (sowohl Einzelhandelskonzept als auch Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB) ist das Gesamtvorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren.

Da keine Angaben zur vorgesehenen Sortimentsaufteilung im Planvorhaben vorliegen, werden entsprechende Differenzierungen unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.3) abgeleitet (Kap. 4). Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Kernsortiment des Lebensmittelbetriebs, d.h. das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist auch bei der Veranschlagung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (tendenziell eher zu hoher Planumsatz; vgl. Kap. 2.3).

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung werden die maximal im Vorhaben zu erwartenden Umsätze mit der Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf verglichen. Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁶, wobei ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird (Kap. 5.1).

In engem Zusammenhang dazu wird auch dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vor-

⁶ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023.



gabe) eingehalten ist, bei dem auch auf die Nachfrage in der Stadt abgestellt werden kann (Kap. 6.1).

Anschließend wird das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Remseck am Neckar, wie diese v.a. im kommunalen Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, beurteilt (Kap. 5.2).

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens, d.h. für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots/ § 2 (2) BauGB, ist dessen Einzugsbereich von Bedeutung. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen. Beim Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist i.d.R. von einem vorrangig örtlichen Einzugsbereich auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens ist der Kernwirkungsbereich zu unterscheiden: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Zudem ist im Hinblick auf den worst-case-Ansatz eine Begrenzung der zu untersuchenden Standorte anzustreben, da dadurch die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Standorte konzentriert werden, als dies in der Realität der Fall sein wird. Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jede einzelne entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt"). Vorliegend wird allerdings auf die Ergebnisse der aktuellen Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet "*Östlich Marbacher Straße*" abgestellt und dargelegt, dass angesichts der dort für ein deutlich größeres Vorhaben abgeleiteten Verträglichkeit vorliegend eine Unverträglichkeit auch ohne vertiefte Untersuchung ausgeschlossen werden kann (Kap. 6.2).

2.2 Interpretation landes-/ regionalplanerischer Ziele

2.2.1 Kongruenzgebot⁷

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist automatisch außer Kraft getreten, aber weiter als Auslegungshilfe geeignet ist, präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, "*wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde we-*

⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 2).



sentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“⁸

Damit soll eine im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde zu große Dimensionierung eines Vorhabens verhindert werden.

Allerdings ist u.E. der Begriff des *„betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs“* problematisch (vgl. ergänzend auch Kap. 6.1): In einzelnen Gebieten - beispielsweise in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze - kann die *tatsächliche* Umsatzherkunft bestehender Betriebe (und damit auch diejenige neuer Betriebe) von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30%. Da dieser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

Dies kann u.E. nicht die Absicht des Plangebers gewesen sein. **Entscheidend für die im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde adäquate Dimensionierung eines Vorhabens ist deshalb die Frage, ob ein Vorhaben sozusagen existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.**

2.2.2 Beeinträchtungsverbot⁹: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtungsverbotes an, aber aus diesen Werten ergibt sich u.E. nicht, dass sie in jedem Fall auch *zu ermitteln* sind. **Wenn auch ohne entsprechende Berechnungen (i.d.R. eine Gravitation) abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint die Ermittlung der genauen Höhe als überflüssiger Aufwand.**

Dabei ist ein Verzicht auf eine Ableitung konkreter Umverteilungswerte mittels einer Auswirkungsanalyse (oder sogar jeglicher Verzicht auf Berechnungen) nicht ungewöhnlich: Bei allen Beteiligten bestehen Vorstellungen darüber, dass es eine bestimmte Größe von Einzelhandelsgeschäften gibt, bei der eine Unverträglichkeit

⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).



(auch im Sinne des § 2 (2) BauGB) auszuschließen ist - auch ohne Kenntnis des konkret zu erwartenden Umverteilungswertes.

2.3 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁰ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit beispielsweise die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, damit in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen¹¹, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

¹⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

¹¹ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb eines Untersuchungsgebietes zufließen.



3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE REGELUNG ZU VORRANGGEBIETEN)

Standort des Planvorhabens ist die Stadt Remseck am Neckar, der keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist (vgl. Kap. 1). Somit wird das **Konzentrationsgebot**¹², das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als erster Teil des Kongruenzgebotes aufgeführt ist¹³, **zunächst nicht eingehalten**.

Eine Ausnahmeregelung besteht jedoch für großflächige Einzelhandelsprojekte, die der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen¹⁴ (vgl. dazu Kap. 6.2).

Da der Standort außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche liegt, sollte **entsprechend dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden**¹⁵.

Eine Ausnahme ermöglicht das Einzelhandelskonzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente (um die es sich im Planvorhaben überwiegend handelt; vgl. Kap. 4) in integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, wobei für den Lebensmittelbereich explizit auch die Möglichkeit einer großflächigen Realisierung erwähnt wird. Entscheidend für die dem Einzelhandelskonzept entsprechende ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mithin

- eine integrierte Lage (Bezug zu Wohnbebauung im Umfeld) sowie
- die standortgerechte Dimensionierung.

Derzeit wird das im Nordwesten von Hochdorf gelegene unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzende Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Der Lebensmittelmarkt soll im Osten des Plangebietes, unmittelbar nordwestlich an die Wohnbebauung angrenzend, ermöglicht werden. Westlich des geplanten Lebensmittelmarktes ist Wohnbebauung mit 55 Wohneinheiten vorgesehen (WA).

¹² LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel) sowie Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 1).

¹³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

¹⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z) sowie Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).

¹⁵ Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2023, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 92ff.).



Damit ist bezüglich des Planstandorts festzustellen, dass dieser einen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung aufweist.

Auf Grund der bestehenden und geplanten Wohnbebauung handelt es sich bei dem Planstandort um einen integrierten Standort.

Damit ist die erste Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfüllt. Darüber hinaus ist das Integrationsgebot¹⁶ eingehalten.

Allerdings liegt der Standort außerhalb der im Regionalplan (ohnein erst ab der Stufe Unterzentrum) dargestellten Vorranggebiete, sodass **entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind¹⁷**. Jedoch ist bei Vorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, die Einhaltung des Integrationsgebots ausreichend¹⁸. Dabei dienen Vorhaben ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst und sonstige Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden (vgl. dazu Kap. 4).

¹⁶ Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

¹⁷ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel 1).

¹⁸ Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 4).



4. BETRIEBLICHE ECKDATEN

Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist deren Planumsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab, wobei diese wiederum von der zu erwartenden Sortimentsstruktur abhängig ist.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁹, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes (wesentliche) Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen und zu untersuchen ist.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit bis zu 1.000 m² VKF sowie eine Bäckerei/ Café/ Imbiss mit bis zu 50 m² VKF.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*²⁰

Sowohl für die Prüfung des Kongruenzgebotes als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, das Vorhaben "Lebensmittelbetrieb" auf der **Sortimentsebene** zu konkretisieren (vgl. auch Kap. 2.1). Im Sinne eines worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) wird dabei unterstellt, dass 90% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und 10% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Weitere Sortimente wie z.B. Haushaltswaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften etc., die in derartigen Betrieben i.d.R. in geringem Umfang angeboten werden, werden auf Grund des worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

¹⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

²⁰ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.



In Lebensmitteldiscountern sind neben diesen Sortimenten regelmäßig - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot ist der Flächenanteil derartiger Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf maximal 10% zu beschränken (vgl. Kap. 3).

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes²¹; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um zentrenrelevante bzw. nahversorgungs- und gegebenenfalls auch zentrenrelevante Sortimente²².

Für den B-Plan schlagen wir bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen vor, einen **Flexibilisierungsansatz** zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist²³: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen²⁴. Dies kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. je max. 50 m² VKF ermöglicht²⁵.

Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Vorhaben eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

²¹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2023, a.a.O., S. 89.

²² Regionalplan, Tabelle Einzelhandelssortimente: "zentrenrelevante Sortimentsgruppen"; Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage: "nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente".

²³ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Haushaltswaren, Schnittblumen oder Tiernahrung - oder beim Discounter von Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten Verkaufsfläche.

²⁴ Im Gegensatz dazu wird bei einem starren B-Plan die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

²⁵ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findende Sortimente wie Haushaltswaren, Blumen oder Tiernahrung mit abgedeckt.



Auf Grund der Größenordnung von 1.000 m² Verkaufsfläche kommen für den beabsichtigten Lebensmittelbetrieb *grundsätzlich* die Betriebsformen Supermarkt/ Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in Frage. Allerdings ist - auch entsprechend bisherigen Interessenbekundungen gegenüber der Stadt Remseck am Neckar - bei der angestrebten Marktgröße eher mit einem Lebensmitteldiscounter zu rechnen. Dennoch wird im Weiteren auch untersucht, ob sich für einen Supermarkt eine abweichende Einschätzung ergeben würde:

- Für einen Supermarkt/ Vollsortimenter (untere Variante) wird die durchschnittlich im Jahr 2022 bundesweit von Supermärkten erreichte Flächenleistung von rd. 5.750 €/ m² VKF veranschlagt²⁶. Damit errechnet sich ein maximaler Planumsatz von rd. 5,8 Mio. € (rd. 5,2 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,6 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie²⁷).
- Für einen Lebensmitteldiscounter (obere Variante) wird zum einen die durchschnittlich im Jahr 2022 bundesweit von Lebensmitteldiscountern erreichte Flächenleistung von rd. 7.660 €/ m² VKF²⁸, zum anderen die deutlich höhere durchschnittliche bundesweite Flächenleistung von Aldi-Märkten von rd. 8.770 €/ m² VKF veranschlagt²⁹. Ursächlich für diese Bandbreite ist die Interessenbekundung seitens der Fa. Aldi³⁰. Allerdings ist die Frage zu stellen, ob es sich dabei angesichts des Standortes noch um einen *realitätsnahen* worst case handelt. Damit errechnet sich ein maximaler Planumsatz von rd. 7,7-8,8 Mio. € (rd. 6,9-7,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8-0,9 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie).

Für die durch den B-Plan darüber hinaus ermöglichte Bäckerei/ Café/ Imbiss ist ein um 10% über dem durchschnittlich in Bäckereifachgeschäften im Jahr 2022 erzielten Umsatz von rd. 0,4 Mio. €³¹ als maximal erreichbar anzusehen, der allein auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) entfällt.

²⁶ EHI Retail Institut nach www.handelsdaten.de. Diese Flächenleistung liegt deutlich über der durchschnittlichen Flächenleistung von Edeka-Märkten (rd. 5.320 €/ m² VKF) bzw. von Rewe-Märkten (rd. 4.510 €/ m² VKF); vgl. bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2023/24, S. 38f., 43 u. 45.

²⁷ Durch Rundungen kann es - auch im Folgenden - zu Abweichungen der Summen kommen.

²⁸ EHI Retail Institut nach www.handelsdaten.de.

²⁹ Vgl. bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe 2023/24, a.a.O., S. 38f. u. 40.

³⁰ Angesichts des Fehlens einer Durchgangsstraße kann u.E. hingegen ein Lidl-Markt - bei dem mit einer noch höheren Produktivität zu rechnen wäre - ausgeschlossen werden.

³¹ Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach www.handelsdaten.de.



In der Summe errechnen sich 950 m² VKF im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) sowie rd. 100 m² VKF im Sortiment Drogerie/ Parfümerie. Der Planumsatz für das Gesamtvorhaben beläuft sich

- in der unteren Variante auf rd. 5,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und auf rd. 0,6 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie und
- in der oberen Variante auf rd. 7,3-8,3 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und auf rd. 0,8-0,9 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Darüber hinaus ermöglicht der B-Plan im WA auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden. Bei der Begrenzung auf die Gebietsversorgung können wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEN STÄDTEBAULICHEN ZIELEN DER STADT REMSECK AM NECKAR

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Remseck am Neckar enthält Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Nach diesen sind an sonstigen integrierten Standorten, dem Standorttyp des Planvorhabens (vgl. Kap. 3), großflächige Lebensmittelbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen³².

5.1 Standortgerechte Dimension

Im Stadtteil Hochdorf leben gut 2.150 Einwohnerinnen und Einwohner. Das dem B-Plan "Bubelesäcker" zugrunde liegende Konzept sieht 55 Wohneinheiten vor³³, in denen rd. 115 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten sind.

Da in Hochdorf kein Lebensmittelbetrieb angesiedelt ist, sind sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner nicht nahversorgt (vgl. auch Karte folgende Seite).

Diese haben ein dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehendes Kaufkraftvolumen von

- rd. 6,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- und rd. 0,6 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie (vgl. auch Tab. 1, S. 18).

Diese Kaufkraft liegt

- über den maximal zu erwartenden Planumsätzen eines Supermarktes inkl. Bäckerei (untere Variante) von rd. 5,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und rd. 0,6 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie (vgl. auch zum Folgenden Kap. 4)
- aber unter den maximal zu erwartenden Planumsätzen eines Lebensmitteldiscounters inkl. Bäckerei (obere Variante) von rd. 7,3-8,3 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und rd. 0,8-0,9 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Das Planvorhaben ist in seiner unteren Variante als Supermarkt somit standortgerecht dimensioniert und dient der Grundversorgung, auch da durch einen

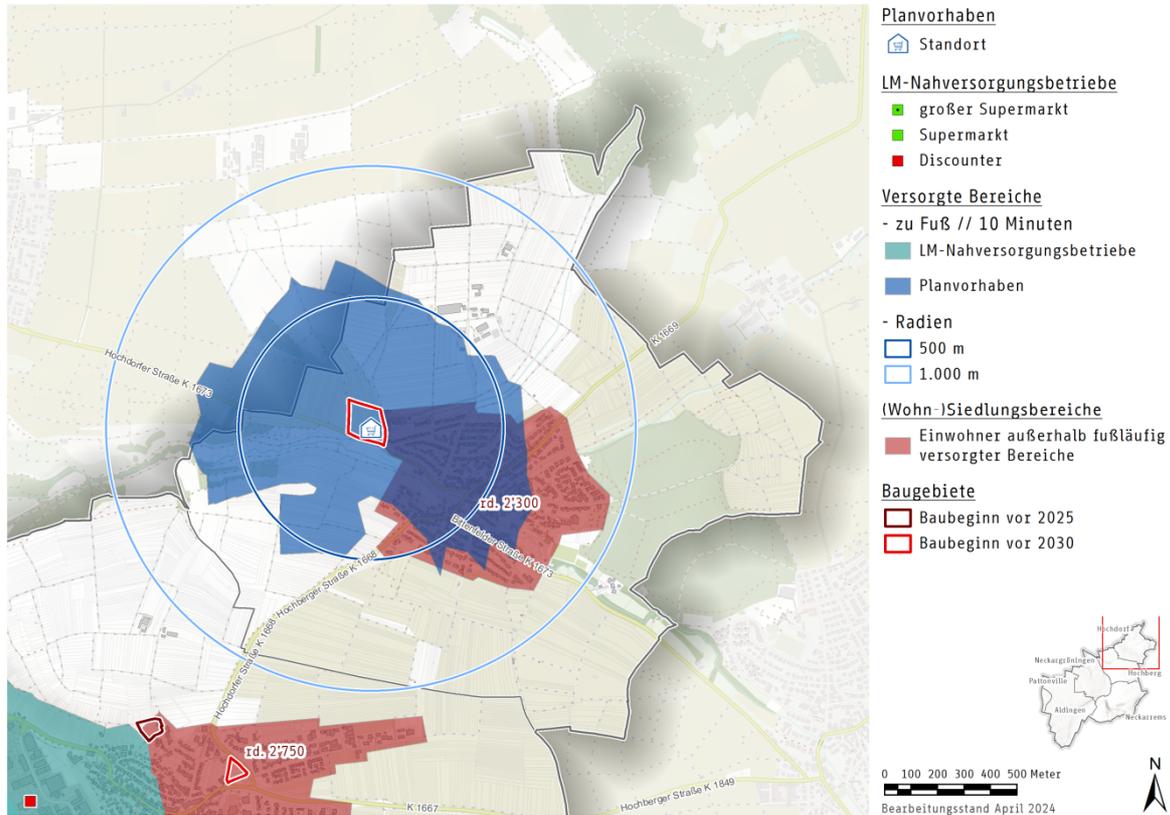
³² Vgl. Büro Dr. Acocella 2023, a.a.O., S. 92ff.

³³ Begründung B-Plan Ziff. 2.1 (S. 3).



Lebensmittelbetrieb am Planstandort eine erhebliche räumliche Nahversorgungslücke geschlossen würde.

Karte 1: Derzeitige Nahversorgungssituation und Planvorhaben



Quelle: Büro Dr. Acocella 2023, a.a.O. Ausschnitt Karte 9; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2023; ESRI ArcGIS Online network analysis service

Das Planvorhaben ist in seiner oberen Variante als Lebensmitteldiscounter zunächst hingegen nicht standortgerecht dimensioniert.

- Sofern die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern zugrunde gelegt wird (vgl. Kap. 4), übersteigt der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz die Kaufkraft um rd. 7% (rd. 6% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 20% im Bereich Drogerie/ Parfümerie).
- Sofern die durchschnittliche Flächenleistung von Aldi-Märkten als leistungsfähigstem, realistisch möglichen Lebensmitteldiscounter (vgl. Kap. 4) zugrunde gelegt wird, übersteigt der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz die Kaufkraft um rd. 22% (rd. 21% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 38% im Bereich Drogerie/ Parfümerie; vgl. auch Tab. 1, S. 18).

Sofern die maximale Verkaufsfläche für Drogeriewaren auf 7,5% (anstatt auf 10%) beschränkt wird, ist das Vorhaben im Bereich Drogerie/ Parfümerie

selbst bei Ansatz der Aldi-Flächenleistung weitestgehend **standortgerecht dimensioniert**³⁴.

Darüber hinaus ist die Frage zu stellen, ob der Ansatz der durchschnittlichen Flächenleistungen *an diesem Standort* (Fehlen einer Durchgangsstraße) noch einem *realitätsnahen* worst case entspricht (vgl. auch Kap. 4). Schon wenn ein "Standortnachteilfaktor" von 15% angesetzt würde, würde der Planumsatz selbst bei Ansatz der Aldi-Flächenleistung nur noch geringfügig (um rd. 3%) über der Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf liegen, sodass von einer weitgehenden Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung ausgegangen werden kann.

Unabhängig hiervon ist bei der Entscheidung der Stadt Remseck am Neckar das Folgende zu berücksichtigen:

- Wenn mit Verweis auf die standortgerechte Dimensionierung nur ein Supermarkt ermöglicht würde - sofern dies planungsrechtlich überhaupt möglich erscheint, und kein Betreiber für einen solchen Supermarkt gefunden wird, würde die Nahversorgungslücke im Stadtteil Hochdorf fortbestehen.
- Dies gilt vergleichbar, wenn mit Verweis auf die *Möglichkeit* der Ansiedlung eines Aldi-Marktes die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert würde und dann weder Aldi noch ein anderer Discounter gefunden werden kann.

Ein (geringfügiger) Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept erscheint somit durchaus begründbar.

5.2 Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziele

Neben der - zumindest weitgehenden - Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung - integrierter Standort, bestehende Nahversorgungslücke, eher geringfügig nicht mehr standortgerechte Dimension bei einem realitätsnahen worst-case-Ansatz - ist das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele zu beurteilen.

Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele³⁵ werden durch das Planvorhaben in unterschiedlicher Weise betroffen:

- Die Versorgungsfunktion von Remseck am Neckar würde gestärkt.

³⁴ Bei Ansatz der Aldi-Flächenleistung würde die Kaufkraft nur noch geringfügig um rd. 3% überschritten.

³⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2023, a.a.O., Kap. 6 (S. 57ff.).



- Zu den zentrenbezogenen Zielen - Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"; Schaffung einer Identität für den zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville - wird zwar kein positiver Beitrag geleistet, da der Planstandort außerhalb der Zentren liegt. Da als Folge der ausgelösten Umverteilungen (vgl. Kap. 6.2) aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu erwarten sind, ist allerdings in dieser Hinsicht auch kein negativer Beitrag zu diesen Zielen zu verzeichnen. Allerdings *kann* bezüglich der Schaffung der "Neuen Mitte" ein negativer Zielbeitrag entstehen: Durch die Ansiedlung des Planvorhabens *könnte* die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb erschwert werden.
- Zum Ziel kurzer Wege trägt das Vorhaben *zentrenbezogen* aus dem gleichen Grund nicht bei. Das Ziel kurzer Wege würde hingegen *nahversorgungsbezogen* ebenso wie das Ziel der Stärkung der Nahversorgungsstruktur durch die Schließung einer bestehenden Nahversorgungslücke unterstützt. Dies hat auch eine verkehrsreduzierende, Umweltbelastungen vermeidende Wirkung.
- Sofern es im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gelingt, die nicht vollständige Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept zu begründen, wird die Investitionssicherheit nicht verringert; anderenfalls besteht die Gefahr, dass potenzielle Investoren insbesondere für die "Neue Mitte" und die Zentren diesen Widerspruch als negatives Signal deuten können.
- Zum Ziel, Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe zu sichern, leistet das Vorhaben, da es sich beim Planstandort nicht um ein Gewerbegebiet handelt, keinen negativen Zielbeitrag.

Zielbezogen entspricht das Vorhaben in großen Teilen dem Einzelhandelskonzept. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Realisierung der "Neuen Mitte" sind allerdings nicht auszuschließen.



6. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEN (VERBINDLICHEN) ZIELEN REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Das Vorhaben entspricht zunächst zwar nicht dem Konzentrationsgebot (vgl. Kap. 3), aber die Ausnahmeregelung wird eingehalten, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente auf 10% begrenzt werden (vgl. auch Kap. 4).

Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot (vgl. auch zum Folgenden Kap. 3). Allerdings liegt der Standort außerhalb der im Regionalplan (ohnehin erst ab der Stufe Unterzentrum) dargestellten Vorranggebiete - was aber wiederum keinen Zielverstoß bedeutet, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente auf 10% begrenzt werden.

Auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot wird im Folgenden eingegangen.

6.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass u.E. bei einem (zumindest weitgehend) standortgerecht dimensionierten Vorhaben (vgl. Kap. 5.1) regelmäßig davon auszugehen ist, dass das Kongruenzgebot eingehalten ist (vgl. auch Kap. 2.2.1): Wenn ein Vorhaben schon nicht (in größerem Ausmaß) existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Standortstadtteils angewiesen ist, dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt - und schon gar nicht in einem Ausmaß, das der Einzelhandelserlass als Hinweis für dessen Verletzung angibt.

Allerdings wird diese Einschätzung teilweise nicht geteilt.

Bezüglich des Kongruenzgebotes ist, über die Ausführungen in Kap. 2.2.1 hinaus, zu beachten, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen" sind: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "*messbarer Umsatzanteil*") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind.

Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.



Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht, dass bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.3).

Auch deshalb gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb sozusagen existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs (vorliegend: der Stadt Remseck am Neckar) in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist: Dies entspricht einer Planumsatz-Kaufkraft-Relation von mehr als rd. 143%³⁶. Der sonstige Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung, da sich im Umfeld des Planstandortes keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer Agglomeration befinden.

Da bei Zugrundelegung der Aldi-Flächenleistung der höchste Planumsatz zu erwarten ist, ist dieser in der folgenden Tabelle *exemplarisch* der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf sowie in der Stadt Remseck am Neckar gegenübergestellt.

Tab. 1: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf sowie in der Stadt Remseck am Neckar, maximale Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		max. Planumsatz	Relation zu KK in ...	
	Hochdorf*	Remseck		Hochdorf*	Remseck
Nahrungs-/ Genussmittel	6,9	80,6	8,3	121%	10%
Drogerie/ Parfümerie	0,6	7,4	0,9	138%	12%
Summe	7,5	88,0	9,2	122%	10%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

*: inkl. 55 WE im Plangebiet

Quelle: Stadt Remseck am Neckar; Hahn Retail Report 2023/24; IFH Köln (2023); eigene Berechnungen

³⁶ Wird die Kaufkraft (100%) auf die im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten 70%, die aus dem Verflechtungsbereich entstammen müssen, bezogen, so ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 143%.



Die Relationen der sortimentsweisen Planumsätze zu den entsprechenden Kaufkraftwerten liegen selbst bei Abstellen nur auf die Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf und selbst ohne Berücksichtigung der dargestellten Zweifel an einem realitätsnahen worst case (vgl. Kap. 4 sowie Kap. 5.1) unter den o.g. rd. 143%³⁷.

Wird auf die Relationen zur Kaufkraft in der Stadt abgestellt, bleiben diese weit unter 100%.

Das Gesamtvorhaben ist somit selbst in der oberen Variante nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt Remseck am Neckar angewiesen. Das Kongruenzgebot ist damit eingehalten.

6.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot

Bezüglich der Verzichtbarkeit einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung zur Ableitung der zu erwartenden Umverteilungen im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot³⁸/ § 2 (2) BauGB (vgl. auch Kap. 2.2.2) kann auf unsere aktuelle Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Supermarkts im Baugebiet "*Östlich Marbacher Straße*" verwiesen werden.

- Der dortige Standort liegt nur knapp 3 km südwestlich des Planstandortes, sodass eine grundsätzliche Übertragbarkeit der ermittelten Ergebnisse gegeben ist.
- Der dort zugrunde gelegte Planumsatz - rd. 13,7 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie³⁹ - liegt bei mehr als dem Anderthalbfachen des hier maximal zu erwartenden Planumsatzes.
- Dort wurden auf Grundlage eines Gravitationsmodells unter Zugrundelegung eines mehrfachen worst-case-Ansatzes Umverteilungen von maximal rd. 9% ermittelt⁴⁰.
- Würden die Umverteilungen für das Planvorhaben entsprechend dem hier geringeren Umsatz niedriger ausfallen, so lägen diese bei maximal rd. 6% - bzw. bei Beachtung des nicht mehr realitätsnahen worst case darunter.
- Selbst wenn sich die Umverteilungen nur in geringerem Ausmaß reduzieren sollten,

³⁷ Sofern die zulässige Verkaufsfläche für Drogeriewaren - wie oben im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung vorgeschlagen (vgl. Kap. 5.1) - auf 7,5% reduziert wird, sinkt die Relation von rd. 138% auf rd. 103%.

³⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel 3).

³⁹ Büro Dr. Acocella 2024, a.a.O., S. 10.

⁴⁰ Büro Dr. Acocella 2024, a.a.O., Tab. 3f. (S. 27) und Tab. 5ff. (S. 28f.) sowie S. 30.



würden sich mit Sicherheit keine Umverteilungen von mehr als 10%, dem im Einzelhandelserlass für zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen⁴¹, ergeben.

Damit kann u.E. auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung festgehalten werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Bewertungen wurde ein **mehrfacher worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt (vgl. Kap. 2.3).

Insbesondere im Hinblick auf die in der oberen Variante zugrunde gelegten Flächenleistungen stellt sich allerdings die Frage, ob dieser noch als realitätsnah anzusehen ist (vgl. Kap. 4 sowie Kap. 5.1).

Die Ziele der Regional- und Landesplanung werden unter Bedingungen eingehalten:

- Das Vorhaben entspricht zunächst zwar nicht dem Konzentrationsgebot, da der Stadt Remseck am Neckar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist (vgl. Kap. 3). Aber die Ausnahmeregelung wird eingehalten, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf 10% begrenzt werden (vgl. auch Kap. 4).
- Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot (vgl. Kap. 3).
- Allerdings liegt der Standort außerhalb der im Regionalplan (ohnehin erst ab der Stufe Unterzentrum) dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte - was aber ebenfalls keinen Zielverstoß bedeutet, da das Vorhaben ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Regionalplans dient, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente auf 10% begrenzt werden (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben ist nicht einmal existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Stadtteils Hochdorf in größerem Ausmaß angewiesen (vgl. auch Kap. 5.1 insbes. zu Relativierungen bezüglich des worst-case-Ansatzes); damit ist

⁴¹ Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.2.3.



es erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten (Kap. 6.1).

- Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine **Beeinträchtigung** sowohl der Zentren der Standortgemeinde als auch der verbrauchernahen Versorgung als auch von Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen (Kap. 6.2). Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten.

Somit wird auch § 2 (2) BauGB eingehalten.

Aus **Sicht der Stadt Remseck am Neckar** sind folgende Beurteilungen zusammenzufassen:

- Das Vorhaben entspricht den im Einzelhandelskonzept enthaltenen Ausnahmemöglichkeiten für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente (um die es sich beim Vorhaben handelt; vgl. Kap. 4) außerhalb der Zentren nicht gänzlich:
 - Der Planstandort ist als integriert einzustufen (Kap. 3).
 - Im Bereich des Planstandortes besteht eine Nahversorgungslücke, die durch das Vorhaben zu einem großen Teil geschlossen würde (vgl. insbes. Karte, S. 14).
 - Allerdings ist nicht sichergestellt, dass das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist - sofern die Ansiedlung eines Supermarktes nicht gesichert wird (vgl. auch zum Folgenden Kap. 5.1).
 - Im Bereich Drogerie/ Parfümerie könnte eine standortgerechte Größe gewährleistet werden, sofern der Anteil von Drogeriewaren im Lebensmittelbetrieb auf 7,5% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.
 - Die rechnerisch nicht standortgerechte Größe ist allerdings z.T. auf den nicht mehr unbedingt realitätsnahen worst case zurückzuführen. Sofern im Hinblick auf den Standort ein Abschlag bei den angesetzten Flächenleistungen von 15% vorgenommen wird ("Standortnachteilfaktor"), ergibt sich nur noch bei Realisierung eines Aldi-Marktes eine (geringfügige) Überschreitung der Kaufkraft im Stadtteil Hochdorf.

Diese nicht vollständige Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept sollte im B-Plan begründet werden (vgl. auch zum Folgenden Kap. 5.2). Dann kann ein negativer Zielbeitrag zur mit dem Einzelhandelskonzept angestrebten Investitionssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen vermieden werden.



- Das mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziel einer Stärkung der Versorgungsfunktion würde durch das Vorhaben gefördert.
- Zu den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten zentrenbezogenen Zielen leistet das Vorhaben keinen positiven Zielbeitrag; ein negativer Zielbeitrag kann entstehen, da durch die Ansiedlung am Planstandort die Ansiedlung eines entsprechenden Magnetbetriebes in der *"Neuen Mitte"* erschwert werden kann.
- Die Nahversorgungssituation würde verbessert, was auch verkehrsreduzierende, Umweltbelastungen vermeidende Wirkung hat.

Das Planvorhaben - Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit maximal 1.000 m² VKF und einer Bäckerei/ Café/ Imbiss mit maximal 50 m² VKF im B-Plangebiet *"Bubeles-äcker"* im Stadtteil Hochdorf - **ist sowohl mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar, sofern die neben Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogeriewaren zulässigen Sortimente auf 10% begrenzt werden, als auch - zumindest weitgehend - mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Remseck am Neckar, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, vereinbar.**

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen für den Lebensmittelbetrieb sowie für Bäckerei/ Café/ Imbiss,
ferner für den Lebensmittelbetrieb
 - die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% - bzw. zur Sicherstellung der standortgerechten Dimension 7,5% - der Gesamtverkaufsfläche),
 - die höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Sortimente inkl. Aktionswaren (10% der Gesamtverkaufsfläche), wobei jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden kann (Kleinstflächenregelung).

Sofern ein SO festgesetzt wird, ist - neben der Unzulässigkeit der Festsetzung der Zahl der Betriebe⁴² - die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen⁴³ zu berücksichtigen.

⁴² BVerwG: Urteil vom 17.10.19, Az. 4 CN 8.18 sowie BVerwG: Urteil vom 25.01.22, Az. 4 CN 5/20, insbes. Juris-Rn. 13f.

⁴³ BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3/07, insbes. Juris-Rn. 14.