



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit  
der Ansiedlung eines Supermarkts  
im Baugebiet Östlich Marbacher Straße in  
Remseck am Neckar**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geograph Peter Helbig  
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 23. Februar 2024

---

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

Prof. Dr. Donato Acocella  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

**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:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. METHODIK</b>	<b>3</b>
2.1 VORGEHENSWEISE.....	3
2.2 WORST-CASE-ANSATZ .....	6
<b>3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANSTANDORTS</b>	<b>6</b>
<b>4. BETRIEBLICHE ECKDATEN</b>	<b>7</b>
<b>5. RELEVANTE IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>11</b>
<b>6. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEN STÄDTEBAULICHEN ZIELEN DER STADT REMSECK AM NECKAR</b>	<b>17</b>
<b>7. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT</b>	<b>19</b>
<b>8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT</b>	<b>21</b>
8.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION .....	21
8.2 KAUFKRAFTSTRÖME BEI REALISIERUNG DES PLANVORHABENS UND UMVERTEILUNGEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL .....	22
8.3 METHODISCHER ANSATZ FÜR DIE BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN .....	23
8.4 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG .....	25
8.5 UMVERTEILUNGEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL .....	25
<b>9. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEM KONZENTRATIONS- UND DEM INTEGRATIONSGBOT</b>	<b>30</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>33</b>



## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Planstandort und westlich angrenzende Wohnbebauung .....	7
Foto 2: Wohnbebauung südlich des Planstandorts und der Marbacher Straße .....	7

## **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk .....	13
Tab. 2: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten im Untersuchungsgebiet im Sortiment Drogerie/ Parfümerie .....	15
Tab. 3: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk gegen den bestehenden Einzelhandel in Remseck am Neckar inkl. Stadtteile .....	27
Tab. 4: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Remseck am Neckar inkl. Stadtteile .....	27
Tab. 5: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk gegen den bestehenden Einzelhandel in Waiblingen inkl. Stadtteile .....	28
Tab. 6: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Waiblingen inkl. Stadtteile .....	28
Tab. 7: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Ludwigsburg/ Poppenweiler .....	29
Tab. 8: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Schwaikheim .....	29



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar, die sich im Zusammenfluss von Rems und Neckar in der Metropolregion Stuttgart, nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend, befindet, weist 26.646 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>1</sup> auf. Die Stadt gliedert sich in die sechs Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville. Im Regionalplan der Region Stuttgart<sup>2</sup> 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 Neckarrems, der 4.677 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>3</sup> aufweist, existiert kein Lebensmittelbetrieb<sup>4</sup>. Daher ist seitens der Stadt Remseck am Neckar östlich der Marbacher Straße und südlich der Landesstraße L 1140 die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> sowie arrondierender, kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> sowie ein größeres Wohnareal geplant.

Das Vorhaben der Ansiedlung des Lebensmittelbetriebs wurde bereits im Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar, das durch den Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am 13.12.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit diesem Konzept geprüft. Demzufolge besteht für den beabsichtigten Lebensmittelbetrieb mit 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, auch bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", eine hinreichend große rechnerische Versorgungslücke<sup>5</sup>.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan haben das Regierungspräsidium Stuttgart und der Verband Region Stuttgart nun eine Auswirkungsanalyse

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt, Stand: 30.09.2023.

<sup>2</sup> Vgl. Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009.

<sup>3</sup> Vgl. [www.stadt-remseck.de/de/Die-Stadt/Stadtportrait/Zahlen-Daten](http://www.stadt-remseck.de/de/Die-Stadt/Stadtportrait/Zahlen-Daten); Zugriff am 15.12.2023.

<sup>4</sup> Ein im Stadtteil im Jahr 2023 noch ansässiges Lebensmittel-SB-Geschäft existiert mittlerweile nicht mehr.

<sup>5</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar, Nürnberg/ Dortmund, 19. November 2022, S. 105f.



zum geplanten Lebensmittelmarkt gefordert. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH um die Abgabe eines Angebotes einer entsprechenden Untersuchung gebeten.

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 Versorgungsfunktion zugewiesen ist (s.o.), ist der Nachweis hinsichtlich der Einhaltung des Konzentrationsgebots zu erbringen. Dies bedeutet, dass das Planvorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und ausschließlich dieser dient, und keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden erwarten lässt (s.u. Beeinträchtungsverbot).
- Das Vorhaben muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen. Hierzu wurde im Rahmen des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar bereits festgestellt, dass es sich um einen derartigen Standort, wenn auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, handelt<sup>6</sup>.
- Das Planvorhaben muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Er 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. Dabei werden die im Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar getroffenen Aussagen zu einem Lebensmittelbetrieb unter Berücksichtigung des geänderten Gesamtvorhabens und möglicher Betriebsformen überprüft und spezifiziert.

---

<sup>6</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar, Nürnberg/ Dortmund, 19. November 2022, S. 106f.



## 2. METHODIK

### 2.1 Vorgehensweise

Zunächst wird im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remseck am Neckar und der Einhaltung des Integrationsgebots der Planstandort beurteilt (vgl. Kap. 3): Dabei wird auf die Beschreibung des Standorts im Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar zurückgegriffen (vgl. Kap. 3).

Für die Überprüfung eines Vorhabens ist dieses in seiner Gesamtheit zu untersuchen. Für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung war angesichts der angestrebten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und arrondierender, kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> im Hinblick auf die Dimensionierung (sowohl Einzelhandelskonzept als auch Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtungsverbot sowie § 2 (2) BauGB) das Gesamtvorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei waren plausible, mögliche Sortimentsstrukturen unter Berücksichtigung eines Worst-Case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) abzuleiten (Kap. 4).

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. 2.2).

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt<sup>7</sup>, wobei ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird.

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe) eingehalten ist, bei dem auf die Nachfrage im Stadtteil Neckarrens und auch auf die Nachfrage in der Stadt abgestellt werden kann (Kap. 7).

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens, d.h. für die Prüfung des Beeinträchtungsverbots, ist dessen Einzugsbereich von Bedeutung. Dieser ist

---

<sup>7</sup> IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023.



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 wenige(r) 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").

Als Untersuchungsgebiet werden vor diesem Hintergrund

- die Stadtteile Neckarrems, Neckargröningen, Aldingen, Hochberg und Hochdorf der Stadt Remseck am Neckar,
- der Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg,
- die Stadtteile Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt der Stadt Waiblingen sowie
- die Gemeinde Schwaikheim

herangezogen (vgl. Kap. 5). Diese Bereiche befinden sich alle innerhalb eines Radius von bis zu rd. zehn Minuten Pkw-Fahrzeit um den Planstandort.

Für ähnlich weit entfernte Kommunen bzw. Teilbereiche von Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind, weil durch die Einbeziehung einer zusätzlichen Untersuchungsgemeinde der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jede einzelne Untersuchungsgemeinde reduziert werden. Für weiter entfernte Städte/ Gemeinden lässt sich ableiten, dass dort keine stärkeren Auswirkungen zu erwarten sind.

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Verträglichkeit eines Vorhabens ist die Umsatzumverteilung, die durch dieses verursacht wird. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation in den Untersuchungsteilbereichen (Stadtteilen) in den zu untersuchenden Sortimenten.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem B-Plan-Verfahren wie auch in einem raumordnerischen Verfahren eine Schlüsselrolle



zu. Die Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Stadtteile betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Auswirkungen betroffen sind<sup>8</sup> -, erfolgt die Bestandsdarstellung der Verkaufsflächen auch lagebezogen (zentrale Versorgungsbereiche bzw. sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

Für die vorliegende Untersuchung wurde das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Erhebung im Januar 2024 erfasst.

Auf Basis dieser Verkaufsflächendaten wurden die derzeit erzielten Umsätze auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der vor-Ort-Erkenntnisse errechnet.

Die Nachfrage in den vorhabenrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl, für die seitens der Kommunen veröffentlichte Daten verwendet wurden, und den kommunalen Ausgaben im Einzelhandel.

Aus der Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten als Indikatoren für die jeweilige stadtteilbezogene Versorgungssituation.

Abschließend wird das Vorhaben, teilweise die zuvor abgeleiteten Ergebnisse zusammenfassend, hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt Remseck am Neckar beurteilt (Kap. 5).

---

<sup>8</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



## 2.2 Worst-Case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend<sup>9</sup> ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen 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 zeigt sich vorliegend in sehr unterschiedlichen Aspekten:

- (Nahezu) Vollbelegung der gesamten Verkaufsfläche ausschließlich mit einem Sortiment,
- möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher kleinen Einzugsgebiet,
- geringer Anteil an Streuumsätzen,
- Konzentration der Umverteilungen auf die Stadtteile in einem zehn Minuten-Umkreis (Pkw-Fahrzeit) um den Planstandort,
- 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.

## 3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANSTANDORTS

Bezüglich des Lagetyps des Planstandorts ist festzustellen, dass dieser einen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung aufweist: Westlich der Marbacher Straße und des Planstandorts befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung, die bei Realisierung des Planvorhabens mittels einer Querungshilfe über die Marbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer an den Planstandort angebunden wird. Unmittelbar südlich

---

<sup>9</sup> 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).

und östlich des Planstandorts - sowie an diesem selbst in den Obergeschossen<sup>10</sup> - ist Wohnbebauung geplant.

**Auf Grund der bestehenden und geplanten, unmittelbar benachbarten Wohnbebauung handelt es sich bei dem Planstandort um einen sonstigen integrierten Standort.**

**Foto 1: Planstandort und westlich angrenzende Wohnbebauung**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2024

**Foto 2: Wohnbebauung südlich des Planstandorts und der Marbacher Straße**



Quelle: eigenes Foto, Januar 2024

Weiterhin ist festzustellen, dass an der Marbacher Straße unmittelbar in Höhe des beabsichtigten Lebensmittelbetriebs in beide Fahrtrichtungen eine Bushaltestelle realisiert werden soll.

#### **4. BETRIEBLICHE ECKDATEN**

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe/ Verkaufsfläche des Vorhabens und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind<sup>11</sup>, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet,

---

<sup>10</sup> Derzeit wird die Fläche des Planstandorts landwirtschaftlich genutzt.

<sup>11</sup> 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.).



dass jedes (wesentliche) Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen und zu untersuchen ist.

Geplant sind am Vorhabenstandort

- die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie
- arrondierende, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Sortimentsstruktur wird für den Lebensmittelbetrieb für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein Verkaufsflächenanteil von 90% und für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ein Verkaufsflächenanteil von 10% veranschlagt. Weitere Sortimente wie z.B. Haushaltswaren, 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. Jedoch ist im Hinblick auf die Einhaltung des Integrationsgebots der Flächenanteil derartiger Sortimente auf maximal 10% zu beschränken. Dabei wird je Sortiment eine Verkaufsflächenobergrenze von 50 m<sup>2</sup> im Sinne einer Kleinstflächenregelung empfohlen, sodass in jedem Fall schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auf Grund der Größenordnung von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen für den beabsichtigten Lebensmittelbetrieb grundsätzlich die Betriebsformen Supermarkt/ Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter in Frage. Da diese Betriebsformen sich in ihrer Flächenproduktivität deutlich unterscheiden, werden zwei Varianten gebildet:

- Eine untere Variante mit einem Supermarkt/ Vollsortimenter: Für diesen wird eine Flächenleistung von rd. 5.750,- € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche veranschlagt<sup>12</sup>. Dies bedeutet einen Gesamt(plan)umsatz von rd. 8,1 Mio. €, wovon gut 7,2 Mio. € (bzw. rd. 90% des Gesamtumsatzes) auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € (bzw. rd. 10% des Gesamtumsatzes) auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen.

---

<sup>12</sup> Dies entspricht der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Supermärkten nach Angaben des EHI Retail Institut; die veranschlagte Flächenleistung liegt deutlich über durchschnittlichen Flächenleistung von Supermärkten/ Vollsortimentern der Fa. Edeka (rd. 5.320,- €, vgl. bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2023/24), S. 38f. u. 45) bzw. der Fa. Rewe (rd. 4.510,- €, vgl. bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2023/24), S. 38f. u. 43).



- Eine obere Variante mit einem Lebensmitteldiscounter: Für diesen wird eine Flächenleistung von rd. 9.530,- € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche veranschlagt<sup>13</sup>. Dies bedeutet einen Gesamt(plan)umsatz von rd. 13,3 Mio. €, wovon gut 12,0 Mio. € (bzw. rd. 90% des Gesamtumsatzes) auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,3 Mio. € (bzw. rd. 10% des Gesamtumsatzes) auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Hinsichtlich der maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für arrondierende, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ist zunächst festzustellen, dass ein Betrieb mit Kernsortiment Drogeriewaren - d.h. ein Drogeriemarkt o.Ä. - nicht plausibel ist: Die Mindestverkaufsfläche von Drogeriemärkten außerhalb stark frequentierter Innenstadtlagen oder Einkaufszentren liegt deutlich höher, andere Betriebe - Drogeriefachgeschäfte - werden nicht mehr realisiert.

Plausibel sind jedoch Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird für die Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen eine Belegung der bis zu 300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche arrondierender Betriebe mit folgenden Betrieben gewählt:

- Bäckereifiliale mit rd. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Planumsatz von rd. 0,4 Mio. €<sup>14</sup>, der allein auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) entfällt;
- "kioskähnliches" Geschäft mit einer Verkaufsfläche rd. 50 m<sup>2</sup> und einem Planumsatz von rd. 0,3 Mio. €<sup>15</sup>, wobei auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jeweils rd. 90%, d.h. rd. 45 m<sup>2</sup> bzw. rd. 0,3 Mio. € entfallen<sup>16</sup>;

---

<sup>13</sup> Dies entspricht der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern der Fa. Lidl (vgl. bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2023/24), S. 38f. u. 41), welche die mit Abstand höchste Produktivität unter den Betreibern von Lebensmitteldiscountern in Deutschland verzeichnen.

<sup>14</sup> Dies entspricht der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung je Bäckereifiliale zzgl. 10%.

<sup>15</sup> Dies entspricht der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Tabakwaren von rd. 9.050,- €.

<sup>16</sup> Darüber hinaus führen derartige Betriebe i.d.R. Zeitungen/ Zeitschriften sowie in einem sehr geringen Umfang Schreibwaren oder Geschenkartikel.



- Obst- und Gemüsegeschäft mit einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> und einem Planumsatz von rd. 1,0 Mio. €<sup>17</sup>, wobei die Verkaufsfläche ausschließlich auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel entfällt.

In der Summe errechnen sich für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots rd. 1.555 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) sowie rd. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie. Der Planumsatz für das Gesamtvorhaben beläuft sich

- in der unteren Variante auf rd. 8,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und auf rd. 0,8 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie;
- in der oberen Variante auf rd. 13,7 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) und auf rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Gleichwohl wären auch weitere Einzelhandelsbetriebe mit anderem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Planstandort möglich, z.B. ein Blumenladen, ein (reiner) Zeitschriftenladen oder eine Apotheke. Um schädliche Auswirkungen im jeden Fall auszuschließen, wird wiederum je Ladeneinheit und Sortiment eine Verkaufsflächenobergrenze von 50 m<sup>2</sup> im Sinne einer Kleinstflächenregelung empfohlen, sodass in jedem Fall schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment sind hingegen vor dem Hintergrund des Integrationsgebots auszuschließen (vgl. Kap. 9).

---

<sup>17</sup> Dies entspricht der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Obst/ Gemüse von rd. 4.900,- €.



## 5. RELEVANTE IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Auf Grund der in Kap. 2.1 beschriebenen Methodik wurden dem **Untersuchungsgebiet** folgende Teilbereiche von Kommunen zugeordnet:

- Die Stadtteile Neckarrems, Neckargröningen, Aldingen, Hochberg und Hochdorf der Stadt Remseck am Neckar,
- der Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg,
- die Stadtteile Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt der Stadt Waiblingen sowie
- die Gemeinde Schwaikheim,

Für diese Bereiche wird im Folgenden die Ist-Situation in den vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie dargestellt.

Im Rahmen der im Januar 2024 stattgefundenen Erhebung konnte innerhalb des Kernwirkungs-/ Untersuchungsgebiets eine Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk von insgesamt rd. 13.925 m<sup>2</sup> und für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie von rd. 1.025 m<sup>2</sup> festgestellt werden<sup>18</sup>. Auf Basis veröffentlichter sortiments- und betreiberspezifischer Flächenleistungen verschiedener Wirtschaftsinstitute sowie eigener Erfahrungswerte und ortsspezifischer Kenntnisse wurde für diesen Bestand im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk ein Umsatz von rd. 98,3 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie von rd. 3,5 Mio. € ermittelt.

Im **Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk** entfallen rd. 7.300 m<sup>2</sup> der im Untersuchungsgebiet insgesamt festgestellten Verkaufsfläche auf den entsprechenden Teilbereich von Remseck am Neckar; dies entspricht einem Anteil von rd. 52%. Das Angebot wird im Wesentlichen geprägt durch

- je einen im Stadtteil Aldingen gelegenen Lebensmittel-SB-Markt, Supermarkt (mit separatem Getränkemarkt) und Lebensmitteldiscounter,
- einem im Stadtteil Neckargröningen - siedlungsstrukturell dem Stadtteil Aldingen zuzuordnenden - ansässigen Lebensmitteldiscounter sowie

---

<sup>18</sup> Die Erhebung geschah sortiments-scharf; d.h., dass nur die Verkaufsflächen der beiden vorhaben-/ untersuchungsrelevanten Sortimente erhoben wurden und nicht beispielsweise die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebs mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel oder Drogerie/ Parfümerie für die Berechnungen herangezogen wurde.



- je einen im Stadtteil Hochberg gelegenen Supermarkt (mit separatem Getränkemarkt) und Lebensmitteldiscounter.

Auf die dem Untersuchungsgebiet von Waiblingen angehörenden Bereiche entfällt eine Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk von rd. 4.775 m<sup>2</sup>. Dieses Angebot wird im Wesentlichen geprägt durch

- je einen Supermarkt im Stadtteil Hegnach bzw. Neustadt und
- je einen Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Bittenfeld bzw. Hohenacker.

Ein größeres Angebot mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.675 m<sup>2</sup> ist zudem in der Gemeinde Schwaikheim zu verzeichnen, wobei dieses durch einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter geprägt wird.

Im untersuchungsrelevanten Teilbereich von Ludwigsburg, dem Stadtteil Poppenweiler, beträgt die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk nur rd. 175 m<sup>2</sup>.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Untersuchungsgebietes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk beträgt nur rd. 59%. Per Saldo fließen somit gut 40% der Kaufkraft ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Kernstädte von Ludwigsburg und Waiblingen, die ein großes sortimentsbezogenes Angebot aufweisen, nicht zum Untersuchungsgebiet gehören.

Der dem Untersuchungsgebiet von Remseck am Neckar angehörende Teilbereich weist eine Bindungsquote von rd. 90% auf. Demzufolge fließt per Saldo in geringem Maße Kaufkraft ab.

Für den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Teilbereich von Waiblingen kann eine Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk von rd. 47% konstatiert werden; dies bedeutet per Saldo einen Kaufkraftabfluss von etwas mehr als der Hälfte.

In der Gemeinde Schwaikheim beträgt die sortimentsbezogene Bindungsquote 37%; somit wird per Saldo nur etwas mehr als ein Drittel der Kaufkraft gebunden.

Der dem Untersuchungsgebiet angehörende Teilbereich von Ludwigsburg, der Stadtteil Poppenweiler, weist eine Bindungsquote von nur rd. 12% auf.



**Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk**

Stadt/ Gemeinde	Verkaufsfläche (gerundet auf 25 m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Bindungsquote
<b>Remseck am Neckar, davon</b>	<b>7.300</b>	<b>58,5</b>	<b>64,9</b>	<b>90%</b>
Aldingen	3.025	23,8	25,7	92%
Hochberg	3.375	25,1	10,7	235%
Hochdorf	50	0,4	6,6	6%
Neckargröningen	800	8,7	7,7	114%
Neckarrems	50	0,5	14,2	3%
<b>Waiblingen, davon</b>	<b>4.775</b>	<b>28,1</b>	<b>60,0</b>	<b>47%</b>
Bittenfeld	1.425	8,7	13,2	66%
Hegnach	1.000	5,5	13,5	41%
Hohenacker	725	4,8	15,7	30%
Neustadt	1.625	9,2	17,7	52%
<b>Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler</b>	<b>175</b>	<b>1,6</b>	<b>13,4</b>	<b>12%</b>
<b>Schwaikheim</b>	<b>1.675</b>	<b>10,1</b>	<b>27,5</b>	<b>37%</b>
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>13.925</b>	<b>98,3</b>	<b>165,9</b>	<b>59%</b>

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024 ; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Wird das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk differenziert nach Standorttypen betrachtet, so ist für den Teilbereich von Remseck am Neckar, der dem Untersuchungsgebiet angehört, folgendes festzustellen:

- Mit rd. 6.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befinden sich rd. 90% an nicht integrierten Standorten. Dies ist im Wesentlichen auf das entsprechende Angebot in den Stadtteilen Aldingen und Neckargröningen entlang der Neckarstraße (v.a. ein Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und zwei Lebensmitteldiscounter) sowie am Standort Neckaraue im Stadtteil Hochberg (ein Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und ein Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.
- Im zentralen Versorgungsbereich Aldingen sind rd. 525 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 7%) zu verzeichnen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das entsprechende Angebot des hier ansässigen Lebensmittel-SB-Markts.
- An sonstigen integrierten Standorten befinden sich rd. 225 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 3%). Dabei handelt es sich um kleinteilige Betriebe, mehrheitlich um Bäckereiverkaufsstellen.



In den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Stadtteilen von Waiblingen befindet sich das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel überwiegend an nicht integrierten Standorten (rd. 2.025 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rd. 59%). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das entsprechende Angebot eines im Stadtteil Hegnach ansässigen Supermarkts sowie eines im Stadtteil Bittenfeld angesiedelten Lebensmitteldiscounters.

Das restliche Angebot in den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Stadtteilen von Waiblingen befindet sich an sonstigen integrierten Standorten. Die größten Betriebe sind ein Supermarkt im Stadtteil Neustadt und ein Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Hohenacker.

Im Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg, der innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, befindet sich das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten.

In der Gemeinde Schwaikheim befinden sich mit rd. 1.550 m<sup>2</sup> rd. 93% der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk innerhalb des Ortszentrums, u.a. ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Rd. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rd. 6% sind an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt, weitere rd. 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rd. 1% an nicht integrierten Standorten.

Im **Sortiment Drogerie/ Parfümerie** sind insgesamt 1.025 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb des Untersuchungsgebiets zu verzeichnen. Davon entfallen rd. 650 m<sup>2</sup> auf den entsprechenden Teilbereich von Remseck am Neckar; dies entspricht einem Anteil von rd. 63%.

In den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Stadtteilen von Waiblingen ist eine Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie von rd. 250 m<sup>2</sup> festzustellen, in der Gemeinde Schwaikheim von rd. 125 m<sup>2</sup> und in Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg von weniger als 25 m<sup>2</sup>.

Das Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird innerhalb des Untersuchungsgebiets nahezu ausschließlich durch die bereits genannten Lebensmittelbetriebe vorgehalten. Ein Drogeriemarkt existiert nicht.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Untersuchungsgebietes im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt lediglich rd. 23%. Per Saldo fließen somit mehr



als drei Viertel der sortimentsbezogenen Kaufkraft ab. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in Remseck am Neckar kein Drogeriemarkt existiert und die Kernstädte von Ludwigsburg und Waiblingen nicht zum Untersuchungsgebiet gehören.

Der dem Untersuchungsgebiet von Remseck am Neckar angehörende Teilbereich weist eine Bindungsquote von rd. 41% auf. Demzufolge fließen per Saldo knapp drei Fünftel der Kaufkraft ab.

Für den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Teilbereich von Waiblingen kann eine Bindungsquote im Sortiment Drogerie/ Parfümerie von rd. 11% konstatiert werden.

Der dem Untersuchungsgebiet angehörende Teilbereich von Ludwigsburg, der Stadtteil Poppenweiler, weist eine Bindungsquote von nur rd. 4% auf.

In der Gemeinde Schwaikheim beträgt die sortimentsbezogene Bindungsquote 14%.

**Tab. 2: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten im Untersuchungsgebiet im Sortiment Drogerie/ Parfümerie**

Stadt/ Gemeinde	Verkaufsfläche (gerundet auf 25 m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Bindungsquote
<b>Remseck am Neckar, davon</b>	<b>650</b>	<b>2,5</b>	<b>6,0</b>	<b>41%</b>
Aldingen	275	1,1	2,4	45%
Hochberg	325	1,1	1,0	113%
Hochdorf	0	0,0	0,6	0%
Neckargröningen	50	0,3	0,7	41%
Neckarrems	0	0,0	1,3	0%
<b>Waiblingen, davon</b>	<b>250</b>	<b>0,6</b>	<b>5,6</b>	<b>11%</b>
Bittenfeld	25	0,1	1,2	5%
Hegnach	75	0,2	1,2	14%
Hohenacker	59	0,1	1,5	10%
Neustadt	75	0,2	1,4	13%
<b>Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler</b>	<b>25</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>4%</b>
<b>Schwaikheim</b>	<b>125</b>	<b>0,3</b>	<b>2,4</b>	<b>14%</b>
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>1.025</b>	<b>3,5</b>	<b>15,2</b>	<b>23%</b>

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024 ; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Hinsichtlich der Verteilung des Sortiments Drogerie/ Parfümerie nach Standorttypen ist für den Teilbereich von Remseck am Neckar, der dem Untersuchungsgebiet angehört, Folgendes festzustellen:

- Mit rd. 6.255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befinden sich rd. 95% an nicht integrierten Standorten. Dies ist im Wesentlichen auf das entsprechende Angebot in den Stadtteilen Aldingen und Neckargröningen entlang der Neckarstraße (v.a. ein Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und zwei Lebensmitteldiscounter) sowie am Standort Neckaraue im Stadtteil Hochberg (ein Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und ein Lebensmitteldiscounter zurückzuführen).
- Im zentralen Versorgungsbereich Aldingen sind rd. 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 5%) zu verzeichnen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das entsprechende Angebot des hier ansässigen Lebensmittel-SB-Markts).
- An sonstigen integrierten Standorten befindet sich kein Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

In den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Stadtteilen von Waiblingen befindet sich das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel überwiegend an sonstigen integrierten Standorten (rd. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. rd. 60%). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das entsprechende Angebot eines im Stadtteil Neustadt ansässigen Supermarkts sowie eines im Stadtteil Hohenacker angesiedelten Lebensmitteldiscounters.

Das restliche Angebot in den dem Untersuchungsgebiet angehörenden Stadtteilen von Waiblingen befindet sich an nicht integrierten Standorten. Die größten Betriebe sind ein Supermarkt im Stadtteil Hegnach und ein Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Bittenfeld.

Im Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg, der innerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, befindet sich das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten.

In der Gemeinde Schwaikheim befindet sich das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ausschließlich innerhalb des Ortszentrums und wird von einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter vorgehalten.



## 6. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEN STÄDTEBAULICHEN ZIELEN DER STADT REMSECK AM NECKAR

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Remseck am Neckar enthält zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben 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 der Gebietsversorgung dienen sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen<sup>19</sup>. Beurteilungsgrundlage stellt die in einer Realdistanz von bis zu 700 Metern bzw. bis zu rd. zehn (Geh-)Minuten um einen Planstandort zu verzeichnende Einwohnerzahl dar, wobei bestehende oder geplante Lebensmittelbetriebe mit zu berücksichtigen sind.

In einer Realdistanz von 700 Metern um den Planstandort wohnen derzeit rd. 4.675 Einwohner. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet „Östlich Marbacher Straße“ zu erwartenden rd. 1.000 zusätzlichen Einwohner erhöht sich diese Zahl auf rd. 5.700 Einwohner.

Sofern - wie geplant - innerhalb der "Neuen Mitte" ein Lebensmittelbetrieb angesiedelt wird, ermöglicht dieser rd. 1.850 Einwohnern der bestehenden Wohnbebauung und rd. 275 Einwohnern der geplanten Wohnbebauung in Neckarrems eine fußläufige Nahversorgung. Ein weiterer Lebensmittelbetrieb besteht im Umfeld des Planstandorts nicht<sup>20</sup>. Somit sind inklusive der zusätzlichen Einwohner des Baugebiets „Östlich Marbacher Straße“ weiterhin rd. 3.550 Einwohner nicht nahversorgt. Diese Einwohner verzeichnen ein Kaufkraftvolumen von rd. 10,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und von rd. 1,0 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.

Die o.g. Kaufkraftvolumen liegen bezogen auf den geplanten Lebensmittelbetrieb in der unteren Vorhabenvariante (Flächenleistung Betriebsform Supermarkt) jeweils unter dem jeweiligen Planumsatz von rd. 7,2 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk bzw. von 0,8 Mio. € im Sortiment Drogerie/

---

<sup>19</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, a.a.O., S. 90 ff.

<sup>20</sup> Ein Anfang 2022 im Stadtteil Neckarrems eröffnetes Lebensmittel-SB-Geschäft wurde mittlerweile wieder geschlossen.



Parfümerie. Auch bei Berücksichtigung des Gesamtvorhabens inklusive arrondierender Betriebe (vgl. Kap. 4) ist das o.g. Kaufkraftvolumen größer als die Planumsätze von rd. 8,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk bzw. von 0,8 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie. **Dieses Planvorhaben ist in seiner unteren Variante somit standortgerecht dimensioniert und dient der Grundversorgung, auch da durch einen Lebensmittelbetrieb am Planstandort eine erhebliche räumliche Nahversorgungslücke geschlossen würde.**

Bei Betrachtung der oberen Vorhabenvariante (Flächenleistung Betriebsform Lebensmitteldiscounter) sind die o.g. Kaufkraftvolumen geringer als die Planumsätze allein des Lebensmittelbetriebs mit rd. 12,0 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und mit rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie. In der oberen Variante wäre ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal rd. 1.145 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und von maximal rd. 105 m<sup>2</sup> im Sortiment Drogerie/ Parfümerie standortgerecht dimensioniert. Sofern das Gesamtvorhaben inklusive arrondierender Betriebe betrachtet wird, dürfte der Lebensmittelbetrieb zur Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sogar nur eine Verkaufsfläche von 970 m<sup>2</sup> aufweisen. **Dieses Planvorhaben ist in seiner oberen Variante bereits ohne Berücksichtigung der arrondierenden Betriebe nicht standortgerecht dimensioniert. Sofern seitens der Stadt Remseck am Neckar nicht die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs der Betriebsform Supermarkt gewährleistet werden kann, ist die Verkaufsfläche des Lebensmittelbetriebs in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie zur Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung zu reduzieren.**



## 7. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT

Hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auf den Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (2) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart<sup>21</sup> bzw. auf den inhaltlich entsprechenden Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplanes 2002<sup>22</sup> abzustellen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - der inzwischen zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*<sup>23</sup>

Für die Beantwortung der Frage, ob der im Einzelhandelserlass genannte Grenzwert eingehalten wird oder nicht, ist allerdings zu berücksichtigen, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben dem Grunde nach erst *nach* Eröffnung eines Planvorhabens anhand einer Kaufkraftstromuntersuchung eindeutig definiert werden können. Eine *ex-ante*-Festlegung ist damit immer Unsicherheiten unterworfen, die mit entsprechenden Modellrechnungen minimiert werden können. Darüber hinaus ist die Frage des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* mit erheblichen Unsicherheiten behaftet: Dieser ist in hohem Maß von Marketingstrategien eines Betreibers abhängig. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu prüfen ist, ob ein Planvorhaben existenziell auf Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist: Dies entspricht einer Bindungsquote des Planvorhabens in einem vorhabenrelevanten Sortiment von mehr als rd. 143%<sup>24</sup>. Der sonstige Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung, sofern es sich nicht um eine Agglomeration außerhalb im Regionalplan abgegrenzter Vorranggebiete bzw. in einem kommunalen Konzept abgegrenzter zentraler Versorgungsbe-

---

<sup>21</sup> Vgl. Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (2).

<sup>22</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

<sup>23</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

<sup>24</sup> 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%.



reiche handelt. Bezüglich des Planstandorts ist festzustellen, dass dieser einerseits nicht innerhalb eines Vorranggebiets oder eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, andererseits aber auch keine weiteren Einzelhandelsbetriebe sich in seinem Umfeld im Sinne einer Agglomeration befinden.

Im Folgenden wird zum einen auf einen enge(re)n Verflechtungsbereich mit dem Stadtteil Neckarrems und zum anderen auf die Gesamtstadt Remseck am Neckar abgestellt.

- Die im Stadtteil Neckarrems bestehende Kaufkraft liegt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk bei rd. 14,2 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei rd. 1,3 Mio. €.
- Die in der Gesamtstadt Remseck am Neckar bestehende Kaufkraft beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk rd. 80,6 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 7,4 Mio. €.

Weiterhin werden zur Prüfung des Kongruenzgebotes die in Kap. 4 dargestellten Planumsätze in den o.g. Sortimenten herangezogen:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Planumsatz rd. 8,9 Mio. € bzw. 13,7 Mio. € (untere bzw. obere Variante, jeweils inklusive arrondierender Betriebe),
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 0,8 Mio. € bzw. 1,3 Mio. € (wiederum untere bzw. obere Variante, jeweils inklusive arrondierender Betriebe).

Die Relationen der sortimentsweisen Kaufkraftwerte zu den entsprechenden Planumsätzen liegen bezogen auf die untere Variante - Flächenleistung Lebensmittelbetrieb für Betriebsform Supermarkt - im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk bei rd. 63% bzw. rd. 62% sowie im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei jeweils rd. 11% (jeweils Kaufkraftvolumen Neckarrems bzw. Gesamtstadt Remseck am Neckar).

Bezogen auf die obere Variante - Flächenleistung Lebensmittelbetrieb für Betriebsform Lebensmitteldiscounter - liegen die Relationen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei 97% bzw. 17% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei rd. 102% bzw. 18% (wiederum jeweils Kaufkraftvolumen Neckarrems bzw. Gesamtstadt Remseck am Neckar).



Das Gesamtvorhaben ist somit selbst in der oberen Variante nicht notwendigerweise auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des Stadtteils Neckarrems - oder der Gesamtstadt Remseck am Neckar - angewiesen. Das Kongruenzgebot ist damit als erfüllt anzusehen.

## **8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT**

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch das Planvorhaben erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz. Diese Parameter wurden bereits in Kap. 4 bestimmt.

### **8.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation**

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme anhand eines angepassten Gravitationsmodells ermittelt. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Kernwirkungsbereich,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Kernwirkungsbereich,*
- *anhand eines Routenplaners ermittelte Fahrzeiten zwischen den Wohn- und Einzelhandelsstandorten.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (vgl. Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnstandorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort



aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

## **8.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel**

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht dieses Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten Planumsatz (vgl. Kap. 4) ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Planvorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird vor dem Hintergrund des Worst-Case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der lokalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.

Dabei wurde im Sinne des Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungskommunen (einbezogene Bereiche) konzentrieren, wobei Streuumsätze in Höhe von 10% unterstellt wurden.

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die dem Untersuchungsgebiet angehörenden Angebotsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die Umsatzumverteilung die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft von einem Wohnstandort zum Planvorhaben fließt, ist unter raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls ei-



nen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.

- Deshalb werden *ausschließlich* die für einen Einzelhandelsstandort zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten (einbezogene Bereiche) und deren Zentren werden die durch das Vorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

Die nachfolgenden Berechnungen wurden für die Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk (Kernsortiment des Lebensmittelbetriebs) und Drogerie/ Parfümerie /wesentliches Ergänzungssortiment) durchgeführt, gleichwohl auf Grund der geringen Gesamtbindungsquote im Untersuchungsraum von nur rd. 59% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk bzw. rd. 23% im Sortiment Drogerie/ Parfümerie größere Teile zu Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsraums führen (Kaufkraftrückholungseffekte).

### **8.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen**

Für die Bewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit zentraler Bereiche - sowohl in der Standortkommune als auch in Nachbarkommunen - sowie der umliegenden Städte mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung<sup>25</sup> beeinflusst werden.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des zugrunde gelegten vielfachen Worst-Case-Ansatzes (Kap. 2.2) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Be-

---

<sup>25</sup> Bezüglich der verbrauchernahen Versorgung ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von Bedeutung, nach dem das Verbot, die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines Vorhabens wesentlich zu beeinträchtigen, als Ziel der Raumordnung unzulässig ist; vgl. BVerwG: Urteil vom 23.05.2023, Az. 4 CN 10/21.



eintrüchtigungen zunächst eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von ca. 10% oder mehr angesetzt<sup>26</sup>.

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen *einzelnen* Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, sodass der betroffene Betrieb einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet er bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich? (Dies gilt insbesondere für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie, da dieses innerhalb des Untersuchungsraums als Ergänzungssortiment - meist von Lebensmittelbetrieben - angeboten wird.

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 10% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten.)

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten - seien dies die im Einzelhandelserlass genannten oder seien dies von Gerichten abgeleitete Werte<sup>27</sup>.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur

---

<sup>26</sup> Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg für zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.2.3.

<sup>27</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 65f.



einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im ausgewiesenen Ausmaß betroffen sein müssen. (U.a. vor diesem Hintergrund wurden keine Umsatzumverteilungen für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie berechnet, vgl. Kap. 8.2.)

#### **8.4 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung**

Das Maß der Umsatzumverteilung je Untersuchungskommune (einbezogene Bereiche) bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine *wirtschaftliche* Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als *Indiz* für **städtebauliche Wirkungen** angesehen werden können.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die jeweiligen Innenstädte/ Ortszentren sowie auf evtl. vorhandene weitere zentrale Versorgungsbereiche.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf die Gesamtstadt (einbezogener Bereich) als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf die Gesamtstadt (einbezogener Bereich) beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier stehen vor allem die jeweilige (zentral-)örtliche Funktion und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen der Ansiedlung des Vorhabens im Fokus der Bewertung.

Die **abschließende Bewertung** des Vorhabens muss beide Bewertungsmerkmale für jede Untersuchungsstadt berücksichtigen.

#### **8.5 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel**

In diesem Kapitel sind die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie jeweils für die Untersuchungskommunen insgesamt (einbezogener Bereich) und auf Ebene der Stadtteile dargestellt; zudem wird auf die Ergebnisse für die zentralen Versorgungsbereiche eingegangen.



Die folgenden Tabellen enthalten

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen, wobei sich die Bandbreite aus der angesetzten Flächenleistung für den Lebensmittelbetrieb ergibt (untere/ obere Variante, vgl. Kap.4), und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Dabei werden nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen ausgewiesen, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann - obwohl angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten (einbezogene Bereiche) von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen ist.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

In der **Standortkommune Remseck am Neckar** - soweit dem Untersuchungsgebiet angehörend - erreichen die Umverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk auf Stadtebene maximal rd. 9% und bezogen auf die Gesamtstadt rd. 8%.

Für den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich Aldingen sind relative Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk von rd. 4% in der unteren und von rd. 7% in der oberen Variante zu verzeichnen,



**Tab. 3: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk gegen den bestehenden Einzelhandel in Remseck am Neckar inkl. Stadtteile**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Aldingen	1,2 - 1,8	5% - 7%	19,6
Hochberg	1,4 - 2,2	6% - 9%	25,1
Hochdorf	n.n. - n.n.		0,4
Neckargröningen	0,5 - 0,7	5% - 8%	8,7
Neckarrems	n.n. - n.n.		0,5
<b>Remseck am Neckar</b>	<b>3,1 - 4,7</b>	<b>5% - 8%</b>	<b>58,5</b>

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie erreicht der relative Umverteilungswert in der oberen Variante für Remseck am Neckar insgesamt - soweit dem Untersuchungsraum angehörend - rd. 9%. In der unteren Variante liegt die absolute Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze; dies gilt im Übrigen auch auf Stadtteilenebene in der oberen wie in der unteren Variante, soweit ein signifikantes Angebot in diesem Sortiment vorhanden ist.

**Tab. 4: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Remseck am Neckar inkl. Stadtteile**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Aldingen	n.n. - n.n.	-	1,1
Hochberg	n.n. - n.n.	-	1,1
Hochdorf	n.v. - n.v.		0,0
Neckargröningen	n.n. - n.n.	-	0,3
Neckarrems	n.v. - n.v.		0,0
<b>Remseck am Neckar</b>	<b>n.n. - 0,2</b>	<b>- 8%</b>	<b>2,5</b>

n.n. = nicht nachweisbar; n.v. = nicht vorhanden

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

Bezogen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich Aldingen liegen die absolute Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ebenfalls unter der Nachweisbarkeitsgrenze.



In der **Stadt Waiblingen** - soweit dem Untersuchungsgebiet angehörend - erreichen die Umverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk auf Stadtteilebene maximal rd. 8% und auf Gesamtstadtebene rd. 7%.

**Tab. 5: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk gegen den bestehenden Einzelhandel in Waiblingen inkl. Stadtteile**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Bittenfeld	0,5 - 0,7	5% - 8%	8,7
Hegnach	0,3 - 0,4	5% - 8%	5,5
Hohenacker	0,2 - 0,4	5% - 8%	4,8
Neustadt	0,4 - 0,6	5% - 7%	9,2
<b>Waiblingen</b>	<b>1,4 - 2,2</b>	<b>5% - 7%</b>	<b>28,7</b>

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IfH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegen die absoluten Umsatzumverteilungen durchgängig - d.h. auch bezogen auf die Gesamtstadt, soweit dem Untersuchungsgebiet angehören - unterhalb der Nachweiskarkeitsgrenze.

**Tab. 6: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Waiblingen inkl. Stadtteile**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Bittenfeld	n.n. - n.n.	-	0,1
Hegnach	n.n. - n.n.	-	0,2
Hohenacker	n.n. - n.n.	-	0,1
Neustadt	n.n. - n.n.	-	0,2
<b>Waiblingen</b>	<b>n.n. - n.n.</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IfH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

Im dem Untersuchungsraum angehörenden **Stadtteil Poppenweiler der Stadt Ludwigsburg** liegen die absoluten Umsatzumverteilungswerte sowohl im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk als auch im Sortiment Dro-



gerie/ Parfümerie in beiden Vorhabenvarianten unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze-

**Tab. 7: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Ludwigsburg/ Poppenweiler**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Nahrung-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk	n.n. - n.n.	-	1,6
Drogerie/ Parfümerie	n.n. - n.n.	-	0,1

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

In der **Gemeinde Schwaikheim** erreichen die relativen Umsatzumverteilungswerte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk maximal 7%. Die relativen Umsatzumverteilungswerte für das Ortszentrum Schwaikheim entsprechen denjenigen der Gemeinde insgesamt. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegen die absoluten Umverteilungswerte in beiden Vorhabenvarianten sowohl bezogen auf die Gemeinde insgesamt als auch auf das Ortszentrum unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

**Tab. 8: Bei Realisierung des Planvorhabens ausgelöste Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie gegen den bestehenden Einzelhandel in Schwaikheim**

Sortiment	Umsatzumverteilung absolut in Mio. €	relativ	Ist-Umsatz in Mio. €
Nahrung-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk	0,4 - 0,7	4% - 7%	10,1%
Drogerie/ Parfümerie	n.n. - n.n.	-	0,3

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar 2024; Stadt Remseck am Neckar; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen



**Wesentliche Auswirkungen durch das Planvorhaben gegen den Einzelhandelsbestand**

- **im zentralen Versorgungsbereich Aldingen von Remseck am Neckar oder gegen das Ortszentrum von Schwaikheim sowie**
- **an sonstigen integrierten Standorten mit verbrauchernahe Versorgungsfunktion**

**innerhalb des Untersuchungs-/ Kernwirkungsgebietes (und damit auch außerhalb von diesem) sind Grund der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von maximal 9% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk und von maximal 8% im Sortiment nicht zu erwarten, zumal**

- **ein mehrfacher Worst-Case-Ansatz verfolgt wurde und**
- **der Stadtteil Hochberg, für den allein der Maximalwert von 9% festgestellt wurde, einen sehr starken Versorgungsstandort aufweist.**

**Das Beeinträchtigungsverbot wird demzufolge in beiden Planvorhabenvarianten eingehalten.**

## **9. VEREINBARKEIT DES PLANVORHABENS MIT DEM KONZENTRATIONS- UND DEM INTEGRATIONSGEBOT**

Nach dem Konzentrationsgebot - sowohl auf landes- als auch auf regionalplanerischer Ebene<sup>28</sup> - sind großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Eine Ausnahmeregelung besteht jedoch für großflächige Einzelhandelsprojekte, die der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen<sup>29</sup>.

Hinsichtlich des Integrationsgebots sollen nach dem Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002<sup>30</sup> großflächige Einzelhandelsvorhaben - Ausweisungen, Ansiedlungen und Erweiterungen - mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden. **Auf Grund der bestehenden und geplanten, unmittelbar benachbarten**

<sup>28</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z) sowie Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (1).

<sup>29</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z) sowie Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (4).

<sup>30</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).



**Wohnbebauung handelt es sich bei dem Planstandort um einen sonstigen integrierten Standort (vgl. Kap. 3); somit sind die Anforderungen des Integrationsgebots auf der landesplanerischen Ebene erfüllt.**

Nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart<sup>31</sup> sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen. Allerdings sei an dieser Stelle auf Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (4)<sup>32</sup> verwiesen, wonach Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig sind. Dabei dienen nach dem o.g. Ziel ausschließlich Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. An dieser Stelle sei angemerkt, dass nach der Begründung zu o.g. Ziel die Grundversorgung dabei im Wesentlichen die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken sowie Drogeriewaren umfasst. Dies lässt darauf schließen, dass auch andere nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung dienen. Nach der Sortimentsliste der Stadt Remseck am Neckar gehören - neben Nahrungs- und Genussmitteln, Reformwaren sowie Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel - Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften sowie Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör den nahversorgungsrelevanten Sortimenten an<sup>33</sup>.

Letztlich ist bezogen auf die o.g. Regelungen des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart zu prüfen, ob das Planvorhaben der Grundversorgung dient und schädliche Auswirkungen entsprechend § 11 (3) BauNVO aufweist.

---

<sup>31</sup> Vgl. Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).

<sup>32</sup> Vgl. Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (4).

<sup>33</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, a.a.O., S. 89.



Bezüglich des Lagetyps des Planstandorts ist festzustellen, dass dieser einen unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung aufweist und somit räumlich betrachtet der Nahversorgung dient.

Hinsichtlich des geplanten Lebensmittelbetriebs ist darauf zu achten, dass das Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt maximal 10% begrenzt wird. Bei Lebensmitteldiscountern nimmt oftmals die sogenannte Aktionsware, die sich i.d.R. zum Großteil aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht, einen hohen Verkaufsflächenanteil ein. In Supermärkten/ Vollsortimentern werden insbesondere Haushaltswaren als sonstiges zentrenrelevantes Sortiment angeboten.

Hinsichtlich der arrondierenden kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist darauf zu achten, dass es sich um Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt (s.o.) und der Verkaufsflächenanteil sonstiger zentrenrelevanter Sortiment je Betrieb maximal 10% beträgt.

Hinsichtlich schädlicher Auswirkungen ist das Ergebnis der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots heranzuziehen (vgl. Kap. 8.5): Demnach sind in keiner der beiden Vorhabenvarianten wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder gegen sonstige integrierte Standorte mit verbrauchernahe Versorgungsfunktion zu erwarten.

**Zur Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Konzentrationsgebot sowie mit dem Integrationsgebot auf regionalplanerischer Ebene ist der Anteil sonstiger zentrenrelevanter Sortimente je Betrieb auf maximal 10% zu beschränken.**

Ergänzend sei angemerkt, dass in Höhe des beabsichtigten Lebensmittelbetriebs an der Marbacher Straße in beide Fahrtrichtungen eine Bushaltestelle realisiert werden soll (vgl. Kap. 3), **sodass das Planvorhaben den Plansatz 2.4.3.2.6 (G) (1) - Anbindung an den ÖPNV - des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart erfüllt.**<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Vgl. Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.6 (G).



## 10. ZUSAMMENFASSUNG

In der Stadt Remseck am Neckar ist im Stadtteil Neckarrems östlich der Marbacher Straße und südlich der Landesstraße L 1140 die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> sowie arrondierender, kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> sowie ein größeres Wohnareal geplant.

Bezogen auf die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes ist festzustellen, dass das Planvorhaben in seiner unteren Variante eine standortgerechte Dimensionierung aufweist; bei der oberen Variante ist eine standortgerechte Dimensionierung hingegen nicht gegeben.

Im Rahmen der Prüfung des Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots, bei der ein Worst-Case-Ansatz verfolgt wurde, ist für das o.g. Einzelhandelsvorhaben Folgendes festzustellen:

- Auf Grund der Einstufung des Planstandorts als sonstiger (städtebaulich) integrierter Standort ist das Vorhaben mit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans 2002 vereinbar. Dies gilt auch hinsichtlich des Integrations- und des Konzentrationsgebots des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart, sofern die Verkaufsfläche sonstiger zentrenrelevanter Sortimente je Betrieb auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt wird und es somit der Grundversorgung dient, zumal keine der Vorhabenvarianten wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung hat.
- Da das Planvorhaben nicht notwendigerweise auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des Stadtteils Neckarrems oder gar der Gesamtstadt Remseck am Neckar angewiesen ist, ist das Kongruenzgebot als erfüllt anzusehen.
- Das Beeinträchtigungsverbot wird vom Planvorhaben in beiden Vorhabenvarianten vor dem Hintergrund der ermittelten relativen Umsatzumverteilungen eingehalten.

**Das Planvorhaben, d.h. die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und arrondierender Nutzungen mit insgesamt maximal rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Vorhabenstandort im Stadtteil Neckarrems, ist sowohl mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen vereinbar, so-**



fern die Verkaufsfläche sonstiger zentrenrelevanter Sortimente je Betrieb auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt wird.

Allerdings steht das Planvorhaben in seiner oberen Variante nicht mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remseck am Neckar im Einklang, sodass

- entweder sicherzustellen ist, dass sich ein Lebensmittelbetrieb der Betriebsform Supermarkt - und kein Lebensmitteldiscounter - ansiedelt,
- oder die Verkaufsfläche des Lebensmittelbetriebs in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie zur Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung zu reduzieren ist.

Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.