



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Beurteilung der geplanten Erweiterung
eines Lebensmitteldiscounters
in Weinstadt/ Schorndorfer Straße**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograf Peter Helbig
Jan von der Heide, Geograf M.A.

Nürnberg/ Lörrach, 21.11.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	2
2. METHODIK	3
2.1 VORGEHENSWEISE	4
2.2 METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ.....	4
3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN	5
3.1 PLANSTANDORT	5
3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	7
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSKOMMUNEN	8
5. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH	9
5.1 METHODIK	9
5.2 IST-SITUATION IN DEN GEMEINDEN DES KERNWIRKUNGSGEBIETES.....	11
6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN WEINSTADT	13
7. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM INTEGRATIONSGEBOT	14
8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT	15
9. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	17
9.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION	18
9.2 UMVERTEILUNGEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL.....	19
10. ERGEBNIS	21

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation in den beiden Kommunen des Kernwirkungsgebietes Weinstadt und Remshalden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.....	11
Tab. 2: Verkaufsflächenanteile in den beiden Kommunen des Kernwirkungsgebietes Weinstadt und Remshalden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Standort(typ)en	13
Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Weinstadt bzw. Remshalden insgesamt (untere und obere Variante)	20



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. ALDI beabsichtigt an ihrem Standort an der Schorndorfer Straße in Weinstadt/ Endersbach eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 816 m² auf 1.200 m². Um dieses Ziel realisieren zu können ist vorgesehen, sowohl Teile des bestehenden Betonwerkes der Fa. Ritter sowie den bestehenden Markt abzubrechen und parallel zur Schorndorfer Straße einen Neubau zu errichten. Durch diese Baumaßnahmen besteht für die Stadt Weinstadt die Möglichkeit, die städtebauliche Situation entlang der Schorndorfer Straße neu zu ordnen; dabei soll das bestehende Verwaltungsgebäude der Fa. Ritter erhalten bleiben. Der südwestlich des Discounters existierende Getränkemarkt bleibt ebenfalls bestehen und soll in das geplante Sondergebiet integriert werden. Die vorhandenen Stellplätze für die derzeitigen Handelseinrichtungen bleiben im Wesentlichen erhalten und werden durch zusätzliche Stellplätze auf privater Fläche in unmittelbarer Nähe zum neuen Marktgebäude geringfügig erweitert.

Die Restflächen der Fa. Ritter entlang der Schorndorfer Straße werden zukünftig gewerblich genutzt und somit als Gewerbeflächen ausgewiesen. Dies gilt auch für die südwestlich des Sondergebietes gelegenen Bauflächen zwischen Sondergebiet und Bahnlinie.

Nach einem Vorabtermin seitens der Stadt Weinstadt mit Herrn Wiemann vom Verband Region Stuttgart ist das Vorhaben sowohl im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele als auch bezüglich des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weinstadt zu prüfen.

Die Stadt Weinstadt hat vor diesem Hintergrund das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, welches das Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt erarbeitet hat¹, mit der Erstellung der vorliegenden Untersuchung beauftragt. Hierbei wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Darstellung des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Vorhabenstandortes und des Plan-/ Mehrumsatzes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt, November 2014.



- Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in Weinstadt sowie Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in Remshalden²
- Darstellung der Versorgungssituation im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Angebot und Nachfrage), auch differenziert nach Kommunen und nach Standort(typ)-en
- Prüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Weinstadt - dabei Berücksichtigung des Tatbestandes einer Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelbetriebes
- Prüfung des Planvorhabens hinsichtlich des Integrations- und des Kongruenzgebotes
- Prüfung des Planvorhabens hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes anhand eines Gravitationsmodelles
- abschließende Stellungnahme zum beabsichtigten Planvorhaben

In der hier vorliegenden Fassung wurde das Gutachten vom 02.11.2015 um Ergänzungen zu Auswirkungen auf Städte und Gemeinden im weiteren räumlichen Umfeld des Planvorhabens erweitert.

2. METHODIK

Auch wenn ein bestehendes Vorhaben wie vorliegend lediglich erweitert wird, ist sowohl im Hinblick auf Konzentrations- und Integrationsgebot als auch hinsichtlich des Kongruenzgebotes auf das Gesamtvorhaben abzustellen.

- Für die Beurteilung spielt es keine Rolle, ob die Erweiterung für sich betrachtet unter der Grenze zur Großflächigkeit bleibt: Das Vorhaben ist insgesamt als Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen³.
- Beim Kongruenzgebot muss entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung somit das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Dimension überprüft werden.

² Hinsichtlich der Auswahl der Untersuchungskommunen vgl. die Ausführungen zum worst-case-Ansatz (Kap. 2.2) und zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Kap. 4).

³ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/ 04, Rn. 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/ 05, Rn. 6.



- Lediglich beim Beeinträchtigungsverbot ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; für diesen haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden⁴: Umverteilungen - und damit potenziell wesentliche Auswirkungen - werden nur durch die Erweiterung ausgelöst.

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens **bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen** ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (= Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind⁵, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen. Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁶.

2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des "Vorhabens" - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde für die Flächenleistung ein oberer Wert unterstellt.
2. Für den Untersuchungsbereich wurde ein hoher Umsatzanteil von 95% unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereiches (Streuumsätze) wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.

⁴ Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁵ 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.).

⁶ Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.



3. Die Zahl der Untersuchungsstädte und -gemeinden wurde mittels eines deutlich begrenzten zeitlichen Radius um den Planstandort bewusst gering gehalten: Jede zusätzliche Untersuchungskommune reduziert die ermittelten Auswirkungen.
4. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungskommunen konzentrieren.
5. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus Zusatzeinkommen, die durch die Erweiterungen erzeugt werden.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁷ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich in Weinstadt im Stadtteil Endersbach südlich der Schoendorfer Straße zwischen den Einmündungen der Großheppacher Straße und der K 1862. Das Standortumfeld ist gewerblich geprägt; neben Gewerbe-, Ver-/Entsorgungs- und Dienstleistungsbetrieben (u.a. Fitnessstudio, Kfz-Gutachter, Kläranlage) befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe, u.a. ein weiterer Lebensmittel-discounter, ein Getränkemarkt, ein Elektrofachmarkt und ein großer Bekleidungsfachmarkt, in der Nachbarschaft des Planstandortes.

⁷ Vgl. z.B. 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).

Foto 1: Discounter mit Erweiterungsabsichten und benachbarter Getränkemarkt



Quelle: eigenes Foto, September 2015

Foto 2: Fitnessstudio und Kfz-Gutachter im direkten Standortumfeld



Quelle: eigenes Foto, September 2015

Südlich des Planstandortes und des o.g. Getränkemarktes verläuft die Bahnlinie Stuttgart - Schorndorf - Schwäbisch Gmünd. Nördlich des Planstandortes und des nördlich der Schorndorfer Straße gelegenen weiteren Lebensmitteldiscounters (s.o.) verläuft die vierspurige Bundesstraße B 29.

Wohnbebauung befindet sich - in einem geringen Umfang - westlich des Planstandortes entlang der Großheppacher Straße. Die zusammenhängende Wohnbebauung des Stadtteils Endersbach befindet sich zwar in geringer Luftlinien-Entfernung zum Planstandort; auf Grund der o.g. Bahnlinie beträgt - vor dem Hintergrund einer evtl. wohnungsnahen, fußläufigen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens - die Fußwegedistanz entlang der Großheppacher Straße und der Fußgängerunterführung am Bahnhof Endersbach jedoch rd. 550 Meter.

Der zentrale Versorgungsbereich Endersbach befindet sich in einer Entfernung von rd. 700 Metern zum Planstandort, der zentrale Versorgungsbereich Beutelsbach in einer Distanz von rd. 1,2 Kilometern (jeweils Luftliniendistanz). Eine städtebauliche und funktionale Anbindung an einen der beiden Versorgungsbereiche ist schon auf Grund dieser großen Entfernungen auch perspektivisch ausgeschlossen.

Foto 3: Gewerblich geprägtes Umfeld des Planstandortes



Quelle: eigenes Foto, September 2015

Foto 4: Wohnbebauung westlich des Planstandortes



Quelle: eigenes Foto, September 2015

Auf Grund der o.g. gewerblichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planstandortes ist dieser als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen.

3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters um rd. 384 m² Verkaufsfläche von derzeit rd. 816 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche⁸. Eine nach Sortimenten differenzierte Verkaufsflächenstruktur liegt weder für das Planvorhaben in seiner Gesamtgestalt nach der beabsichtigten Erweiterung noch für die Erweiterung selbst vor. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird daher hinsichtlich der o.g. Erweiterungsfläche in der unteren Variante angenommen, dass 90% (= rd. 346 m²) auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel des Lebensmitteldiscounters mit Erweiterungsabsichten entfallen⁹. In einer oberen Variante wird

⁸ An dieser Stelle ist auf die Verkaufsflächendefinition des BVerwG hinzuweisen: "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." (BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05).

⁹ Lebensmitteldiscounter bieten neben dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel in einem gewissen Umfang von rd. 10% bis 20% der Verkaufsfläche noch Rand- und Ergänzungssortimente wie etwa Drogeriewaren, Tiernahrung und Haushaltswaren sowie ein- bis zweimal wechselnde, i.d.R. zentrenrelevante Aktionswaren an. Bezogen auf die geplante Erweiterung würde dies einer Verkaufsfläche von bis zu rd. 75 m² für mehrere Sortimente bedeuten. Auswirkungen gegen den Bestand sind auf Grund dieser geringen Größenordnung nicht zu erwarten.



die gesamte Erweiterungsfläche von 384 m² dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugeordnet.

Für die Berechnung des Planumsatzes wird auf Grund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) die durchschnittliche Flächenleistung von Betrieben der Fa. Adi Süd im Jahr 2014 von rd. 10.030 € je qm Verkaufsfläche veranschlagt¹⁰. Der Planumsatz im Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt somit in der unteren Variante bei rd. 3,5 Mio. € und in der oberen Variante bei rd. 3,9 Mio. €.

4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSKOMMUNEN

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen: Beim kurzfristigen Bedarf, dem u.a. das in dieser Untersuchung wesentliche Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel angehört, ist von einem vorrangig lokalen bis überörtlichen Einzugsbereich - in Abhängigkeit von Vorhabengröße und Standortlage innerhalb des jeweiligen Stadt-/ Gemeindegebietes - auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Des Weiteren ist eine Begrenzung der zu untersuchenden Kommunen anzustreben, womit dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Kommunen konzentriert werden als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2.2).

Dementsprechend werden in die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung neben der Ansiedlungskommune Weinstadt selbst nur die Gemeinde Remshalden, die sich zumindest teilweise in einer Entfernung von bis zu fünf Fahrminuten zum Planstandort befindet, einbezogen.

Für ähnlich weit oder weiter entfernte Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den räumlich nächstgelegenen Stadtteil Beinstein der Stadt Waiblingen (rd. sechs Minuten

¹⁰ Vgl. EHI Retail Institute nach www.handelsdaten.de.



Fahrdistanz zum Planstandort), die Gemeinden Kernen im Remstal und Korb (beide rd. sieben Fahrminuten zum Planstandort) sowie die Kernstadt der Stadt Waiblingen (rd. neun Fahrminuten zum Planstandort). Durch die Einbeziehung zusätzlicher Untersuchungsstädte/ -gemeinden würde der dann eintretende Verdünnungseffekt dazu führen, dass die Wirkungen auf jede einzelne Untersuchungsgemeinde reduziert werden.

Weiterhin wurde vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes unterstellt (vgl. Kap. 2.2), dass 95% des durch die Erweiterung bedingten Planumsatzes aus dem Kernwirkungsbereich - Weinstadt und Remshalden - entstammen.

5. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH

5.1 Methodik

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben - im vorliegenden Fall durch die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters südlich der Schorndorfer Straße - induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation in den Kommunen des Kernwirkungsgebietes - Weinstadt und Remshalden - im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem raumordnerischen Verfahren wie auch in einem B-Plan-Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden¹¹. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den zu untersuchenden Kommunen ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen. Vor diesem Hintergrund wurde im September 2015 in Weinstadt eine Überprüfung des Einzelhandelsbestandes im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf Grundlage der Erhebungsdaten vom Januar/ Februar 2013¹² sowie eine Neuerhebung des Angebotes in diesem Sortiment in der Gemeinde

¹¹ Vgl. z.B. OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).

¹² Diese Daten wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Weinstadt durch das Büro Dr. Acocella erhoben.



Remshalden¹³ vorgenommen. Für die Bewertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind jedoch weitere Parameter von Bedeutung. Dies gilt z.B. für die städtebauliche Ist-Situation und die sonstige funktionale Situation, insbesondere der jeweiligen Innenstadt/ des jeweiligen Ortszentrums - v.a. sofern die ermittelten relativen Umsatzumverteilungsquoten an den 10%-Wert, ab dem üblicherweise Auswirkungen gegen den Bestand angenommen werden, heranreichen.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Städte betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Auswirkungen betroffen sind¹⁴ -, erfolgte die Bestandserfassung der Verkaufsflächen lagebezogen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte).

Auf Basis der festgestellten Verkaufsflächendaten wurden die derzeit erzielten Umsätze für beide Kommunen auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit, der Vor-Ort-Erkenntnisse sowie - bezogen auf Weinstadt - der Erkenntnisse der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes durchgeführten Händlerbefragung errechnet.

Die Nachfrage in den beiden Untersuchungskommunen wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Da die Einkommen kommunal verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von Kaufkraftkennziffern der IFH Köln, welche die lokalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert¹⁵. Für das vorhabenrelevante Sortiment nahrungs-/ Genussmittel wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial in den beiden Untersuchungskommunen dargestellt.

¹³ Die Erhebung erfolgte in beiden Fällen sortimentsstark; d.h. dass z.B. in Lebensmittelbetrieben Randsortimente wie z.B. Drogeriewaren, Tiernahrung und Haushaltswaren nicht berücksichtigt wurden, während beispielsweise in Drogeriemärkten das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel erfasst wurde.

¹⁴ 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.

¹⁵ IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015.



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

5.2 Ist-Situation in den Gemeinden des Kernwirkungsgebietes

In den beiden Kommunen des Kernwirkungsgebietes konnte im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 16.025 m² festgestellt werden. Davon sind mehr als drei Viertel - rd. 12.475 qm - in Weinstadt angesiedelt.

Der sortimentsbezogene Umsatz beträgt - wiederum für beide Untersuchungskommunen insgesamt - rd. 95,2 Mio. €, wovon annähernd vier Fünftel - rd. 75,3 Mio. € auf Weinstadt entfallen.

Bei einem sortimentsbezogenen Kaufkraftvolumen im Kernwirkungsgebiet von rd. 89,7 Mio. € ist eine Bindungsquote für das Kernwirkungsgebiet von rd. 106% festzustellen; es liegt demnach per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss vor. Differenziert nach Kommunen zeigt sich, dass

- in Weinstadt bei einer Bindungsquote von rd. 127% ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist,
- während in Remshalden bei einer Bindungsquote von rd. 65% nur annähernd zwei Drittel des sortimentsbezogenen Kaufkraftvolumens per Saldo gebunden werden können.

Tab. 1: Ist-Situation in den beiden Kommunen des Kernwirkungsgebietes Weinstadt und Remshalden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel

Kommune	Verkaufsfläche (in m ² , auf 25 m ² gerundet)	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Weinstadt	12.475	75,3	59,1	127%
Remshalden	3.550	19,9	30,6	65%
Gesamt	16.025	95,2	89,7	106%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen

Quelle: eigene Erhebung Januar/ Februar 2013; eigene Überprüfung/ Neuerhebung September 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IfH (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass sowohl in Weinstadt als auch in Remshalden der Großteil des Angebotes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - rd. 70% bzw. rd. 75% - an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.



- In Weinstadt befindet sich dieses Angebot zu einem sehr hohen Anteil an vier nahe zueinander gelegenen bzw. benachbarten Einzelhandelsstandorten - Benzstraße, Daimlerstraße, Kalkofenstraße und Schordorfer Straße - südlich der B 29 zwischen der L 1199 im Westen und der Rems im Osten. Insgesamt sind hier drei Supermärkte und drei Lebensmitteldiscounter ansässig.
- In Remshalden konzentriert sich das Angebot an nicht integrierten Standorten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel südlich der B 29 entlang der Alfred-Klingelestraße im Bereich der Einmündungen der Mittelquerspange und der Badstraße. Hier sind (u.a.) ein Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

In Weinstadt entfallen weiterhin je rd. 15% auf sonstige integrierte Standorte und auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Beutelsbach und Endersbach, wobei die sortimentsbezogene Verkaufsfläche des zentrale Versorgungsbereiches Endersbach, die im Wesentlichen auf einen dort ansässigen Supermarkt zurückzuführen ist, annähernd das Fünffache derjenigen des zentralen Versorgungsbereiches Beutelsbach beträgt. Im zentralen Versorgungsbereich Beutelsbach wird das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel im Wesentlichen durch einen Lebensmittel-SB-Markt geprägt.

Das Angebot an sonstigen integrierten Standorten besteht - abgesehen von einem Biomarkt in Endersbach und zwei Lebensmittel-SB-Geschäften in Schnait - aus Lebensmittelfachgeschäften oder Betrieben mit Randsortiment Nahrungs-/ Genussmittel, darunter auch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerkes.

In Remshalden konnte kein zentraler Versorgungsbereich mit Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel festgestellt werden. Das Angebot an sonstigen integrierten Standorten wird in hohem Maße geprägt durch einen im Ortsteil Grunbach in der Bahnhofstraße angesiedelten Supermarkt. Das sonstige Angebot besteht aus Lebensmittelfachgeschäften oder Betriebe des Lebensmittelhandwerkes mit entsprechendem Ergänzungssortiment.



Tab. 2: Verkaufsflächenanteile in den beiden Kommunen des Kernwirkungsgebietes Weinstadt und Remshalden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Standort(typ)en

Kommune	zentrale Versorgungsbereiche	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte	Gesamt
Weinstadt	15%	15%	70%	100%
Remshalden	0%	25%	75%	100%
Gesamt	10%	17%	71%	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen

Quelle: eigene Erhebung Januar/ Februar 2013; eigene Überprüfung/ Neuerhebung September 2015; eigene Berechnungen

6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN WEINSTADT

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt aus dem Jahr 2014 sind Neuan siedlungen oder *Erweiterungen* von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment(en) nur in den zentralen Versorgungsbereichen Beutelsbach und Endersbach der Stadt Weinstadt möglich¹⁶.

Ausnahmeregelungen bestehen für nahversorgungsrelevanten, nicht großflächigen Einzelhandel und für - auch großflächige - Lebensmittelbetriebe *an sonstigen integrierten Standorten* bei standortgerechter Dimensionierung.

Das Planvorhaben ist auf Grund seines nicht integrierten Standortes (vgl. Kap. 3.1) mit dem voranstehenden Grundsatz und dessen Ausnahmeregelungen nicht vereinbar¹⁷.

In diesem Zusammenhang ist auch auf das Ziel "Erhaltung und Stärkung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstrukturen" zu verweisen: Bei den Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches, insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, steht der Erhalt der wohnungsnahen, fußläufigen (Nah-)Versorgung im Vordergrund¹⁸. Hinsichtlich des Lebensmitteldiscounters mit Erweiterungsabsichten ist zu konstatieren, dass dieser

¹⁶ Vgl. - auch im Folgenden -: Dr. Acocella, a.a.O. S. 27 ff. Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist im Übrigen als nahversorgungsrelevantes Sortiment gleichzeitig auch zentrenrelevant, vgl. DR. Acocella, a.a.O., S. 24 ff.

¹⁷ An dieser Stelle sei angemerkt, dass, bei der Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe nochmals explizit auf einen sonstigen integrierten Standort verwiesen wird.

¹⁸ Vgl. - auch im Folgenden -: Dr. Acocella, a.a.O. S. 22 f.



- auf Grund seines gewerblich geprägten Umfeldes mit nur sehr geringer Wohnfunktion entlang der Großheppacher Straße und
- seiner - fußwegbezogenen - Insellage zwischen der Bahnlinie Stuttgart - Schorndorf - Schwäbisch Gmünd und der vierspurigen Bundesstraße B 29

keinen signifikanten Beitrag zu einer fußläufigen Nahversorgung leistet. Zudem wäre die Nahversorgung der Wohnbevölkerung entlang der Großheppacher Straße (s.o.) selbst bei einem Wegfall des Lebensmitteldiscounters mit Erweiterungsabsichten durch den unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Schorndorfer Straße angesiedelten Lebensmitteldiscounter weiterhin gewährleistet.

7. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM INTEGRATIONSGBOT

Auf Grund der Grundversorgungseigenschaft des Planvorhabens - Lebensmitteldiscounter mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und Ergänzungssortiment Drogeriewaren - gilt von Plansatz 2.4.3.2.2. (Z) Absatz 4 des Regionalplanes der Region Stuttgart der Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) nicht, wonach zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorzusehen sind¹⁹.

Zu beachten sind jedoch

- Plansatz 2.4.3.2.1 (G) des Regionalplanes, wonach hinsichtlich der räumlichen Standortwahl das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplanes (LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2. (Z)) maßgeblich ist. Demnach soll eine tatsächliche Nahversorgung durch die enge Anbindung von Einzelhandelsbetrieben an bestehende Stadt-/ Ortszentren bzw. die Zuordnung zu größeren zusammenhängenden Wohngebieten gewährleistet werden,
- Plansatz 2.4.2.3.6 (G) des Regionalplanes, in dem eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eingefordert wird.

Der Plansatz 2.4.3.2.1 (G) wird durch das Vorhaben nicht erfüllt, da der Vorhabenstandort weder innerhalb eines der beiden zentralen Versorgungsbereiche von

¹⁹ Die auf Grund von Plansatz 2.4.3.2.2. (Z), 4. Absatz ebenfalls nicht geltenden Plansätze 2.4.3.2.4 (Z) und 2.4.3.2.5 (G) sind für das Vorhaben ohnehin nicht von Bedeutung, da diese auf nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abzielen.



Weinstadt - zentraler Versorgungsbereich Endersbach bzw. zentraler Versorgungsbereich Beutelsbach - liegt noch einem größeren Wohngebiet zuzuordnen ist. Es handelt sich stattdessen um einen nicht integrierten (Plan-)Standort (vgl. Kap. 3.1).

Der Plansatz 2.4.2.3.6 (G) wird ebenfalls nicht erfüllt, da im näheren Umfeld des Planstandortes keine ÖPNV-Haltestelle vorhanden ist. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle stellt der Bahnhof Endersbach in einer Distanz von rd. 550 Metern (Fußwegentfernung) dar.

Das Integrationsgebot ist auf Grund des nicht integrierten Standortes ohne Bezug zu zusammenhängenden Wohngebieten und des Fehlens eines ÖPNV-Anschlusses im näheren Umfeld nicht erfüllt.

8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist - analog zum Integrationsgebot, s.o. - von Bedeutung, dass es sich bei beiden Vorhaben um ein der Grundversorgung dienendes Einzelhandels(groß)projekt handelt, sodass der Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 des Regionalplans der Region Stuttgart zum Tragen kommt. Demzufolge sind derartige großflächige Vorhaben in allen Gemeinden unabhängig ihrer zentralörtlichen Einstufung, demnach auch im Unterzentrum Weinstadt, zulässig²⁰.

Weiterhin ist nach Plansatz 2.4.3.2.2 (Z), Absatz 2 die Dimension eines Vorhabens - und damit sein Einzugsgebiet - auf den jeweiligen Verflechtungsbereich abzustimmen. Als - enger - Verflechtungsbereich für das Planvorhaben sind in jedem Fall die Stadtteile Beutelsbach, Endersbach und Großheppach der Stadt Weinstadt, zwischen deren Wohnsiedlungsbereichen das Planvorhaben liegt, anzusetzen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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 Re-*

²⁰ Vgl. Verband Region Stuttgart: Regionalplan Verband Region Stuttgart, Strukturkarte. Auf Grund der unterzentralen Versorgungsfunktion ist in Weinstadt großflächiger Einzelhandel nach Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 1 bereits dem Grunde nach zulässig.



gel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."²¹

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 gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen 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%²². Der sonstige Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

Zu beachten ist diesbezüglich jedoch, dass das Planvorhaben - die Erweiterung des südlich der Schorndorfer Straße ansässigen Lebensmitteldiscounters - eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Absatz 2 des Regionalplanes des Verband Region Stuttgart mit dem unmittelbar südlich gelegenen Getränkemarkt und dem nördlich der Schorndorfer Straße ansässigen Lebensmitteldiscounter (sowie dem ebenfalls nördlich der Schorndorfer Straße gelegenen Bekleidungsmarkt) bildet (vgl. auch Kap. 3.1). Somit ist neben dem Bestands- und dem durch die Erweiterung bedingten Planumsatz des südlich der Schorndorfer Straße angesiedelten Lebensmitteldiscounters auch der Bestandsumsatz der weiteren o.g. Betriebe zu berücksichtigen.

Der Bestandsumsatz im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der o.g. Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben wird mit insgesamt rd. 16,1 Mio. €

²¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

²² 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%.



angesetzt. Inklusive dem Planumsatz von rd. 3,7 Mio. €²³ ergibt sich ein Gesamtumsatz im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der o.g. Einzelhandelsagglomeration von rd. 19,7 Mio. €.

Die Kaufkraft im angenommenen engen Verflechtungsbereich - den Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach und Großheppach, s.o. - beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 46,6 Mio. €. Vor diesem Hintergrund errechnet sich eine Bindungsquote von rd. 42%. **Das Planvorhaben in seiner Gesamtgestalt, d.h. die o.g. Agglomeration - ist somit nicht notwendigerweise auf Umsatzzuflüsse von außerhalb des engen Verflechtungsbereiches - und somit auch nicht auf Umsatzzuflüsse von außerhalb der Stadt Weinstadt - angewiesen. Das Kongruenzgebot ist demnach erfüllt.**

9. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen²⁴.

Der Regionalplan des Verband Region Stuttgart führt desbezüglich aus, dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen darf (vgl. Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 3).

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschlie-

²³ Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird die Erweiterungsfläche - und damit auch der Planumsatz - allein dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugeordnet.

²⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).



ßend die durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

9.1 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,*
- *sortimentsbezogenes 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. 5.1). 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.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden die durch die beabsichtigte Erweiterung induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als in seiner Funktion und Ausstrahlung gestärkter Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben über das derzeitige Maß hinaus weitere Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten, durch die Erweiterung bedingten Planumsatz (vgl. Kap. 3.2) ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes Planvorhaben seinen Planumsatz auch erreicht.



Es wird vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel 95% des durch die Erweiterung bedingten Mehrumsatzes aus dem Untersuchungsgebiet entstammen; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes wurden als Potenzialreserve behandelt.

Die zusätzlichen 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 einen 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.

9.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Nachfolgend werden die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet dargestellt. Dabei werden sowohl die absoluten und relativen Umverteilungswerte für die untere und obere Variante (vgl. Kap. 3.2) aufgezeigt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Werts werden im Folgenden nicht ausgewiesen. In der folgenden Tabelle sind die Umverteilungen für das Untersuchungsgebiet insgesamt dargestellt.



Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Weinstadt bzw. Remshalden insgesamt (untere und obere Variante)

	Umsatzumverteilung						Ist-Umsatz in Mio. €
	absolut in Mio. €			relativ			
Weinstadt	2,7	-	3,0	3,5%	-	3,9%	75,3
Remshalden	0,7	-	0,7	3,3%	-	3,6%	19,9
Gesamt	3,3	-	3,7	3,5%	-	3,9%	95,2

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

Quelle: eigene Erhebung Januar/ Februar 2013; eigene Überprüfung/ Neuerhebung September 2015; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2015); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

Die relativen Umsatzumverteilungen belaufen sich - in Abhängigkeit des zugrunde gelegten Flächenanteils der Erweiterung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - im Untersuchungsgebiet insgesamt sowie in Weinstadt auf rd. 3,5% bis 3,9%. Bezogen auf Remshalden sind - auf Grund der etwas größeren Entfernung zum Planstandort - geringere relative Umverteilungswerte von rd. 3,3% bis 3,6% zu verzeichnen.

Bezogen auf einzelne Standorte innerhalb des Kernwirkungsgebietes lässt sich Folgendes feststellen²⁵:

- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Endersbach betragen rd. 3,5% bis 3,9%.
- Die für den zentralen Versorgungsbereich Beutelsbach ermittelten absoluten Umsatzumverteilungen liegen unter der Nachweisbarkeitsgrenze von 150.000 € (s.o.).
- Dies gilt ebenso hinsichtlich der relativen Umverteilungen des sonstigen integrierten Bestandes in den Stadtteilen Beutelsbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach, während für den sonstigen integrierten Bestand im Stadtteil Endersbach relative Umsatzumverteilungswerte von rd. 3,5% bis 3,9% zu verzeichnen sind.
- Für den Bestand an den nicht integrierten Standorten südlich der Bundesstraße B 29 (Einzelhandelsstandorte Benzstraße/ Daimlerstraße, Kalkofenstraße und Schorndorfer Straße) sind relative Umverteilungswerte von rd. 3,5% bis 3,6% bei

²⁵ Hinsichtlich der nachfolgend nach Standorten differenziert dargestellten relativen Umsatzumverteilungswerte sei an dieser Stelle angemerkt, dass diese innerhalb von Weinstadt - insbesondere bezogen auf den Bestand in Beutelsbach, Endersbach und Großheppach - auf Grund der zugrunde gelegten, nur wenig differierenden Pkw-Fahrzeiten nur in sehr geringem Maße voneinander abweichen.



der unteren Variante und von rd. 3,9% bis 4,0% bei der oberen Variante festzustellen.

- Die absoluten Umverteilungswerte gegen den in Teilbereichen von Remshalden - insbesondere Geradstetten und Grunbach - an integrierten Standorten ansässigen Einzelhandel liegen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 150.000 €.
- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen den nicht integrierten Bestand in Remshalden entlang der Alfred-Klinge-Strasse betragen rd. 3,3% bis 3,6%.

Wesentliche Auswirkungen durch die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters südlich der Schorndorfer Straße gegen den Einzelhandelsbestand

- **in den zentralen Versorgungsbereichen oder**
- **an sonstigen integrierten Standorten mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion**

innerhalb des Kernwirkungsgebietes (und damit auch außerhalb des Kernwirkungsbereiches wie im räumlich nächstgelegenen Stadtteil Beinstein der Stadt Waiblingen und den beiden Gemeinden Kernen im Remstal und Korb) sind auf Grund der ermittelten geringen Umsatzumverteilungsquoten nicht zu erwarten. Das Beeinträchtungsverbot wird demzufolge von dem Planvorhaben eingehalten.

10. ERGEBNIS

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Planvorhaben, die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters südlich der Schorndorfer Straße, eingehalten (vgl. Kap. 9.2):

- Durch das Planvorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen von Weinstadt - zentraler Versorgungsbereich Beutelsbach und zentraler Versorgungsbereich Endersbach - und somit auch keine negativen Auswirkungen auf deren Funktionsfähigkeit zu erwarten.
- Zudem sind auch keine Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung in der (sonstigen) Stadt Weinstadt, in der Gemeinde Remshalden und in den Städten/ Gemeinden im Umfeld des Planstandortes (z.B. Waiblingen/ Stadtteil Beinstein, Kernen im Remstal, Korb) zu erwarten.



Eingehalten wird - auch unter Berücksichtigung des Tatbestandes einer Einzelhandelsagglomeration, gebildet durch den o.g. und im unmittelbaren Umfeld gelegene Einzelhandelsbetriebe - das Kongruenzgebot (vgl. Kap. 8): Das Vorhaben in seiner Gesamtgestalt ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches - der Stadt Weinstadt - angewiesen; dies gilt auch bezogen auf den engen Verflechtungsbereich, bestehend aus den Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach und Großheppach.

Jedoch widerspricht die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters südlich der Schorndorfer Straße auf Grund des nicht integrierten Vorhabenstandortes den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Weinstadt (vgl. Kap. 6):

- Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment(en), wozu auch das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel des Vorhabens gehört, sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen Beutelsbach und Endersbach der Stadt Weinstadt möglich.
- Die Ausnahmeregelung für Lebensmittelbetriebe bezieht sich ausschließlich auf sonstige integrierte Standorte.

Auf Grund des nicht integrierten Standortes erfüllt das Vorhaben nicht die Grundsätze des Regionalplanes des Verband Stuttgart für ausschließlich der Grundversorgung dienende Einzelhandelsgroßprojekte - verbrauchernaher Standort mit günstiger Zuordnung zu Stadt- und Ortszentren oder zu zusammenhängenden Wohngebieten sowie direkte ÖPNV-Anbindung- und widerspricht damit letztlich dem Integrationsgebot.