



Auswirkungsanalyse Abriss und Neubau Rewe-Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Seitingen-Oberflacht

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Franziska Hamscher

Ludwigsburg, den 28.11.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Einordnung der Projektplanung	6
4. Daten zum Vorhaben	7
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	9
1. Makrostandort Seitingen-Oberflacht	9
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
2.1 Relevante Strukturen in Seitingen-Oberflacht	12
2.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen	13
3. Nachweis der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung	15
4. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	17
1. Mikrostandort „Hauptstraße“	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebotes	21
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	22
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale	24
3. Umsatzprognose	24
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	26
V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	27
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	27
1.1 Methodik	27
1.2 Umsatzzumlenkungen	27
1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	29
2. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
3. Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot	30
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, wurde mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für den geplanten Abriss des Nahkauf-Marktes und Neubau eines Rewe-Marktes in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht beauftragt.

In Seitingen-Oberflacht sichert langjährig ein kleinflächiger Nahkauf-Markt (< 400 m²) mit einer Backerei und Metzgerei im Vorkassenbereich an zentraler Stelle zwischen den beiden Ortsteilen die örtliche Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt weist inzwischen einen erheblichen Modernisierungstau auf und entspricht aufgrund der kleinen Fläche nicht den gestiegenen (Kunden-)Anforderungen an eine zeitgemäße Einkaufsstätte. Auf der kleinen Verkaufsfläche kann er nur ein ausschnittsweises Sortiment anbieten. Um die Nahversorgungssituation in Seitingen-Oberflacht zu verbessern, ist daher die Modernisierung des Standortes durch Abriss des Nahkauf-Marktes und den Neubau eines größeren Rewe- Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Hauptstraße“ geplant. Damit verbunden ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von etwas unter 400 m² auf max. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei). In der geplanten Dimensionierung ist der Rewe-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauGB einzustufen; diese sind regelmäßig außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gilt es zu untersuchen, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Auswirkungen auf die Nahversorgung in Seitingen-Oberflacht oder in Nachbarkommunen erwarten lässt. Darüber hinaus sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechts- und Planungsrahmen
- /// Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Seitingen-Oberflacht sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Hauptstraße“
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den geplanten Rewe-Markt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Seitingen-Oberflacht und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der Auswirkungsanalyse wurde im November 2022 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen.

Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, so dass zur Beurteilung der Zulässigkeit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden ist. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landes- und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 sowie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

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

3. Einordnung der Projektplanung

Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der Sortimente ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- / **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- / Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.²

Zur Einordnung des in Seitingen-Oberflacht am Standort „Hauptstraße“ geplanten Rewe-Vollsortimenters und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

- / Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 44 % im Jahr 2021). Auf Supermärkte entfallen knapp 33 %, auf Große Supermärkte ca. 11 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.³
- / Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

² Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022.

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022.

- Supermärkte / Große Supermärkte⁴** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortiment Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m² auf (Große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Ursächlich für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

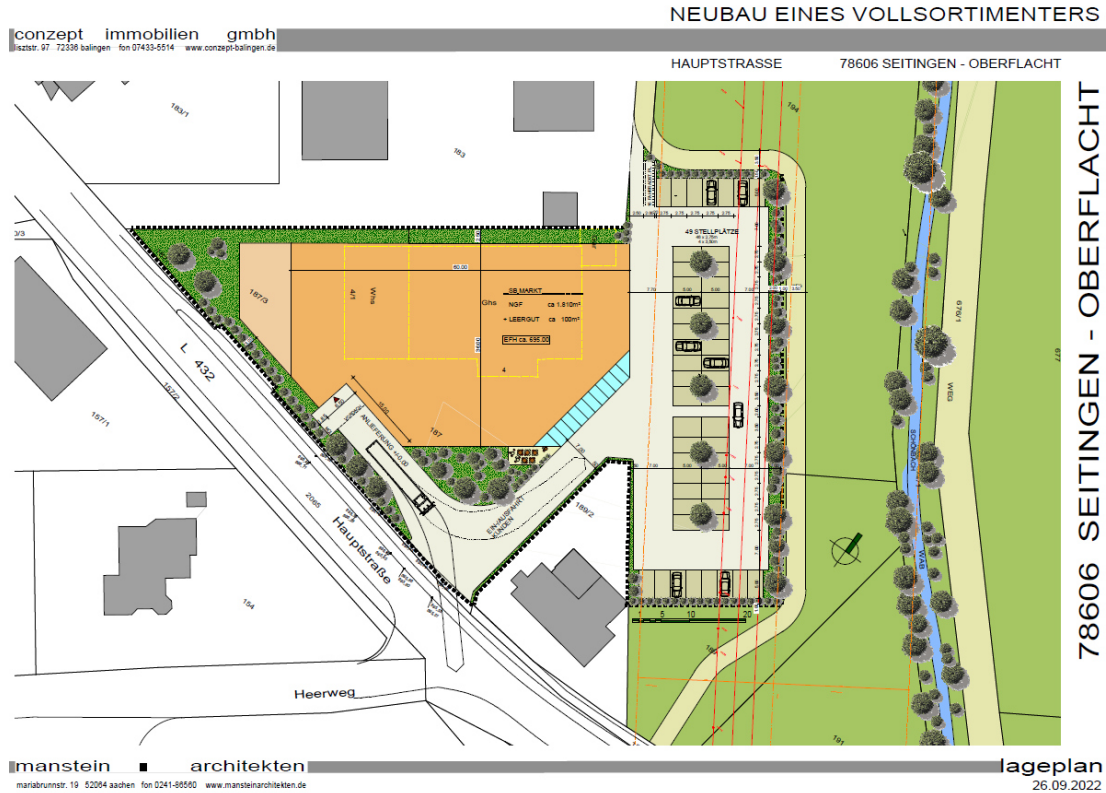
4. Daten zum Vorhaben

In Seitingen-Oberflacht sichert langjährig der kleine Nahkauf-Markt (mit Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) an zentraler Stelle zwischen den beiden Ortsteilen die örtliche Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt weist auf knapp 400 m² inzwischen einen erheblichen Modernisierungsstau auf und entspricht nicht den gestiegenen (Kunden-)Anforderungen an eine zeitgemäße Einkaufsstätte. Insbesondere kann der Markt auf nur 400 m² nur eine ausschnittsweise Nahversorgung für die Gemeinde bieten. Um die Nahversorgungssituation für

⁴ Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist. Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt (vgl. EHI Retail Institute, handel aktuell 2020, S. 361).

Seitingen-Oberflacht besser aufzustellen und zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit ist nun geplant, den Nahkauf-Markt abzureißen und durch einen Rewe-Markt-Neubau zu ersetzen. Der geplante Neubau wird eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei) umfassen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Conzept Immobilien GmbH, 26.09.2022.

II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Seitingen-Oberflacht unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

1. Makrostandort Seitingen-Oberflacht

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht liegt im Landkreis Tuttlingen im Schönbach- und Elstertal zwischen Lupfen (höchster Berg der Baar) und Hohenkarpfen. Das nächstgelegene Mittelzentrum Tuttlingen befindet sich südöstlich der Gemeinde (rd. 9 km). Die nächstgelegenen Untertentren Trossingen (11 km) und Spaichingen (10 km) liegen nordwestlich bzw. nördlich von Seitingen-Oberflacht. Das Oberzentrum Villingen-Schwenningen ist in rd. 30 km Fahrtentfernung westlich verortet.

Seitingen-Oberflacht ist als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion in erster Linie auf die Sicherstellung der Nah- und Grundversorgung der Gemeinde selbst beschränkt. Das rd. 19,7 km² große Gemeindegebiet umfasst die beiden Ortsteile Seitingen und Oberflacht, welche im Zuge der Gemeinde- und Kreisreform zur Gemeinde Seitingen-Oberflacht zusammengeschlossen wurden. Darüber hinaus verfügt Seitingen-Oberflacht über keine weiteren Ortsteile. Die beiden Ortsteile Seitingen und Oberflacht werden durch den Schönbach getrennt, hierbei liegt Oberflacht westlich des Schönbachs und Seitingen östlich des Schönbachs. Die beiden Ortsteile liegen nicht weit voneinander entfernt. Durch die Oberflachter Straße, welche den Schönbach quert, sind die beiden Ortsteile innerhalb kürzester Erreichbarkeit miteinander verbunden.

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht zählt aktuell **rd. 2.590 Einwohner**. Zwischen 2012 und 2022 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 280 Personen bzw. + 12,0 % erhöht.⁵ Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde damit über dem Durchschnitt des Landkreises Tuttlingen (+ 9,1 %).

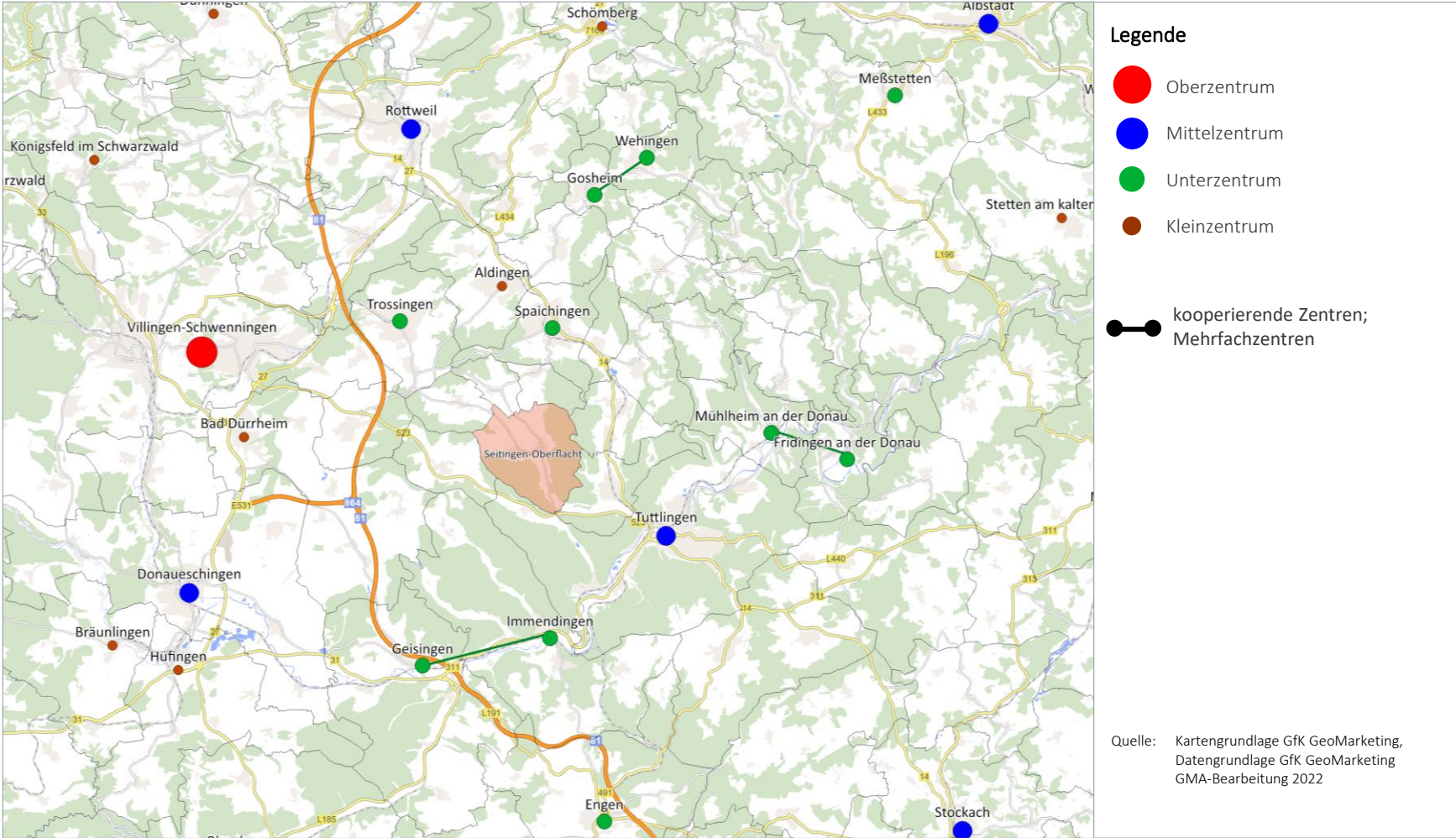
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

	Einwohner 2012 – 2022		Veränderung	
	2012	2022	absolut	relativ in %
Seitingen-Oberflacht	2.314	2.592	278	+ 12,0
Gunningen	702	774	72	+ 10,3
Durchhausen	919	1.036	117	+ 12,7
Hausen ob Verena	765	812	47	+ 6,1
Spaichingen	12.321	13.506	1.185	+ 9,6
Trossingen	15.020	17.409	2.389	+ 15,9
Wurmlingen	3.770	3.853	83	+ 2,2
Tuttlingen	33.207	37.345	4.138	+ 12,5
LKR Tuttlingen	132.265	144.326	12.061	+ 9,1

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 31.03. des Jahres, GMA-Berechnungen 2022.

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.03.2022.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Die **Prognose** des Statistischen Landesamtes geht für die kommenden Jahre von einem anhaltenden, jedoch etwas abgeschwächten Anstieg der Einwohnerzahlen aus. Im Rahmen der Bevölkerungsfortschreibung (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Basis 2020; obere Variante) wurde für das Jahr 2022 von 2.568 Einwohnern ausgegangen. Bis ins Jahr 2035 wird angenommen, dass sich diese Einwohnerzahl um weitere 82 Personen bzw. 3,2 % auf 2.650 Einwohner erhöhen wird. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die prognostizierte Einwohnerzahl aus dem Jahr 2022 bereits heute mit 2.592 Einwohnern überschritten wurde.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist durch die Landesstraße L 432 sowie weitere Kreisstraßen gesichert. Die Landesstraße 432 verbindet Seitingen-Oberflacht im Süden in rd. 4 km Entfernung mit der Bundesstraße 523, welche zwischen Tuttlingen und Villingen-Schwenningen verläuft. Nach Norden verbindet die Landesstraße 432 die Gemeinde mit dem nordwestlich gelegenen Trossingen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich westlich von Seitingen-Oberflacht in rd. 15 km Fahrtentfernung beim Autobahnanschluss Tuningen. Hier verläuft die A 81 zwischen Singen (Hohentwiel) und der Landeshauptstadt Stuttgart.

Im Jahr 2021 waren in Seitingen-Oberflacht 518 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort tätig. In der Gemeinde stehen 358 Berufseinpendler 915 Berufsauspendlern gegenüber, so dass sich ein negativer Pendlersaldo von - 557 ergibt.⁶ Nächstgelegene größere Arbeitsplatzstandorte sind das Mittelzentrum Tuttlingen, aber auch die Unterzentren Trossingen und Spaichingen ebenso wie das Oberzentrum Villingen-Schwenningen in rd. 30 km Fahrtentfernung.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Seitingen-Oberflacht unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:

3.3.7 (Z) *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

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

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte**, wird das Konzentrationsgebot im **Plansatz 2.7.1** aufgegriffen:

⁶ Quell: Statistische Berichte Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2021

2.7.1 (Z) *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterezentren zulässig.*

Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst.“⁷

Seitingen-Oberflacht ist gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Seitingen-Oberflacht darzustellen und zu bewerten.

2.1 Relevante Strukturen in Seitingen-Oberflacht

In Seitingen-Oberflacht werden die Versorgungsstrukturen durch den kleinflächigen Lebensmittelmarkt Nahkauf (inkl. Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) geprägt. Der Markt liegt im Ortsteil Oberflacht im östlichen Siedlungsbereich. Mit knapp 400 m² verfügt er über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche, die in der Folge nur eine eingeschränkte Sortimentsauswahl mit beengten Kundengängen ermöglicht. Insbesondere im Bereich der Getränke, Drogerie- und Nonfoodartikel weist der Markt ein Defizit auf.

Im Vorkassenbereich des Marktes befinden sich noch die Metzgerei Wöhrle sowie die Meis-terbäckerei Schneckenburger. Ebenfalls im selben Gebäude befinden sich des Weiteren eine Postfiliale, Toto / Lotto und ein Versicherungsbüro. Im direkten Umfeld des Marktes Nahkauf befinden sich auch diverse Dienstleistungsangebote wie die Kreissparkasse Tuttlingen, Arztpraxen und die Ostbaarhalle. Etwas weiter östlich des Schönbachs beginnt der Ortsteil Seitingen. Hier befindet sich auch das Gemeindezentrum Seitingen-Oberflacht. Weitere relevante Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind in Seitingen-Oberflacht nicht vorhanden. Einzig zu nennen ist noch das Backhaus Licht, welches sich im Siedlungsgefüge des Ortsteils Seitingen befindet. Diese Bäckerei hat jedoch sehr eingeschränkte Öffnungszeiten (nur Samstagvormittag).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass derzeit die Versorgung weder quantitativ noch qualitativ ausreichend ist. Vor diesem Hintergrund besteht somit Handlungsbedarf i. S. einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung.

⁷ Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte vom Januar 2012, Kapitel 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte.

2.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen

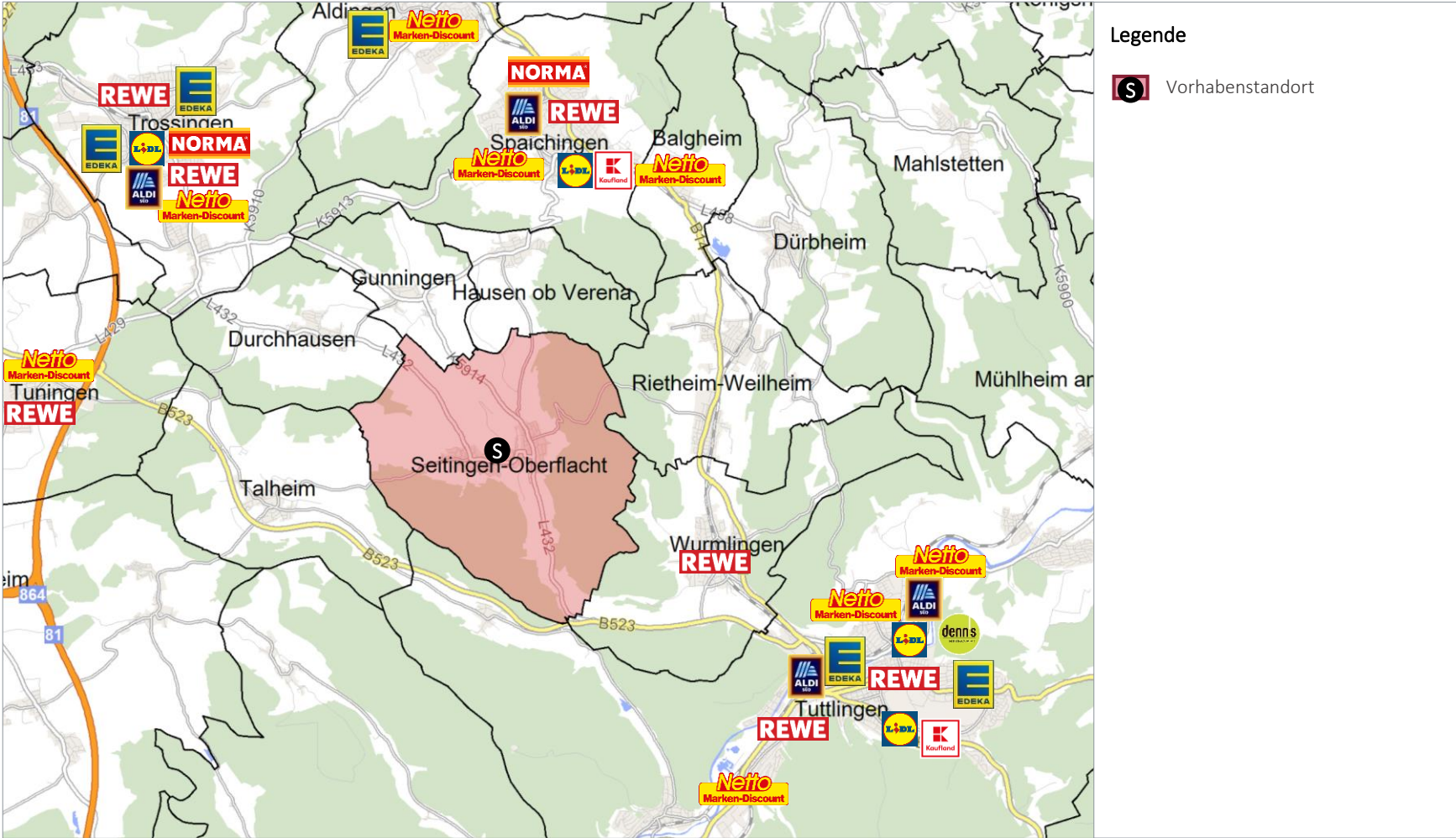
Die Wettbewerbssituation im Umland stellt sich wie folgt zusammenfassend dar:

Das südöstlich von Seitingen-Oberflacht gelegene Mittelzentrum **Tuttlingen**, welches einen der nächstgrößeren Arbeitsplatzstandorte bildet, verfügt über ein ausgeprägtes Netz an Versorgungsstrukturen (SB-Warenhaus, große Supermärkte, Discounter). Dabei verteilen sich viele Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen über das gesamte Stadtgebiet. Größere Einkaufsstandorte sind hier z. B. der Bereich im westlichen Stadtgebiet zwischen B 14 und Weimarstraße mit den Anbietern Rewe, Aldi und E-Center. Im nordöstlichen Siedlungsgefüge der Stadt Tuttlingen befindet sich ein großes Gewerbegebiet mit diversen Anbietern aus dem Nahversorgungsbereich sowie vielen weiteren Fachmärkten (u. a. Lidl, denn's, Euronics XXL, Takko, dm-Drogeriemarkt, Intersport, Aldi, Netto). Darüberhinaus finden sich über das ganze Stadtgebiet verteilt weitere Spezialanbieter aus dem Lebensmittelbereich sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks. Neben den modernen und attraktiven Angeboten im Lebensmittelbereich weist die Stadt Tuttlingen auch diverse Angebote im Bereich des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (Textil, Elektro, Baumarkt u.a.) sowie sämtliche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote auf. Demnach ist Tuttlingen nicht nur durch Pendlerverflechtungen wichtiger Einkaufsstandort für die Seitingen-Oberflachter Bevölkerung.

Zwischen Seitingen-Oberflacht und Tuttlingen befindet sich die Gemeinde **Wurmlingen**. Wurmlingen verfügt ebenfalls über den Anbieter Nahkauf sowie weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). Einkaufsverflechtungen in Richtung Seitingen-Oberflacht können hier jedoch ausgeschlossen werden. Die Einkaufsorientierung der Wurmlinger Bevölkerung liegt aufgrund des Angebotspektrums sowie der schnellen Erreichbarkeit ebenfalls auf dem Mittelzentrum Tuttlingen.

Nördlich von Seitingen-Oberflacht befinden sich die Gemeinden **Gunningen, Durchhausen** und **Hausen ob Verena**. Die Einwohnerzahlen dieser drei kleinen Gemeinden liegen zwischen 800 und 1.000 Einwohnern je Gemeinde. Größere Angebote der Nahversorgung sind hier nicht vorhanden. Auch wenn der Standort des heutigen Nahkauf-Marktes sowie des perspektivisch geplanten Rewe-Marktes in Seitingen-Oberflacht aus den drei nördlichen Gemeinden gut erreicht werden kann, weisen die Gemeinden eine Einkaufsorientierung in Richtung der nördlich liegenden Unterzentren Trossingen und Spaichingen auf. Diese sind bezüglich der Fahrtwege in etwa gleich schnell zu erreichen und weisen diverse Angebote im Lebensmittelbereich (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter) auf.

Karte 2: Projektrelevante Versorgungsstrukturen in Seitingen-Oberflacht und der Umgebung



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022



Wie oben erwähnt, liegen weiter nördlich von Seitingen-Oberflacht die beiden Unterzentren **Trossingen** und **Spaichingen**. Die Stadt Trossingen verfügt im Vollsortimentsbereich über zwei Rewe-Märkte sowie zwei Edeka-Märkte. Darüber hinaus finden sich im Stadtgebiet noch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Netto, Lidl und Norma. Auch das Unterzentrum Spaichingen verfügt über diverse Anbieter aus dem Vollsortiments- sowie Discountbereich. Dabei ist auf die zwei Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Kaufland ebenso wie auf die vier Discounter Aldi, Netto, Norma und Lidl hinzuweisen. Neben den genannten Hauptwettbewerbern in den Unterzentren sind dort noch diverse weitere Spezialanbieter aus dem Lebensmittelbereich sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks vertreten. Aufgrund von Pendlerverflechtungen, und der attraktiven Einzelhandelsstandorte sowohl im Bereich der Nahversorgung als auch weiterer Bedarfsstufen, sind Einkaufsverflechtungen aus Richtung der Gemeinde Seitingen-Oberflacht vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Umland von Seitingen-Oberflacht zahlreiche leistungsfähige Versorgungsstrukturen vorhanden sind, die aktuell mangels vergleichbarer Alternativen durch die Seitingen-Oberflachter Wohnbevölkerung für den Wocheneinkauf aufgesucht werden. Durch den Abriss des alten Nahkauf-Marktes und der Errichtung eines neuen Rewe-Marktes in Seitingen-Oberflacht wird die Wohnbevölkerung perspektivisch stärker vor Ort gebunden und der bestehende Kaufkraftabfluss deutlich reduziert.

3. Nachweis der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung

Da der Gemeinde Seitingen-Oberflacht keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, muss an dieser Stelle die Erforderlichkeit des **Vorhabens** für die Grundversorgung unter Berücksichtigung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (PS 2.7.1) untersucht werden. Dies ist die Voraussetzung, um von der Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben in nicht zentralen Orten Gebrauch machen zu können.

Dabei wird in einer Modellrechnung das im Einzugsgebiet des Vorhabens verfügbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittelsegment mit den relevanten Umsätzen der dort ansässigen bzw. geplanten Betriebe gegenübergestellt.

-  Das Einzugsgebiet als räumliche Bezugsgröße (vgl. Kapitel IV, 1.) umfasst die Gemeinde Seitingen-Oberflacht mit ca. 2.592 Einwohnern und einem sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial von ca. 8,1 Mio. €⁸.
-  Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht verfügt derzeit über keinen größeren Lebensmittelmarkt. Die kleinteiligen Versorgungsstrukturen (kleiner Nahkauf-Markt mit Bäckerei und Metzgerei sowie Bäckerei Licht) in Seitingen-Oberflacht erwirtschaften einen Umsatz (Food) von ca. 3,2 – 3,3 Mio. €. In der Gegenüberstellung mit der Kaufkraft von ca. 8,1 Mio. € liegt die Zentralität⁹ bei 40 % und damit auf einem stark ausbaufähigen Niveau.

⁸ Rechenvorgang: 2.592 Einwohner x 2.826 € Pro-Kopf-Ausgabe Lebensmittel x lokaler Kaufkraftkoeffizient 106,6.

⁹ Rechenvorgang: Bestandsumsatz 3,2 – 3,3 Mio. € : Kaufkraft 8,1 Mio. € = Zentralität 40 %

Werte unter 100 % zeigen an, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung aus diesem Gebiet an andere Versorgungsstandorte abfließt bzw. die ansässigen Märkte / Anbieter die Kaufkraft nicht vollständig binden

- / Nimmt man für den geplanten Rewe-Markt auf 1.100 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) als Ersteinschätzung eine durchschnittliche Flächenleistung¹⁰ an, dann ergibt sich ein rechnerischer Umsatz von ca. 4,8 Mio. €¹¹. Bereinigt man diesen um den Nonfood-Anteil von ca. 10 %, lässt sich ein Food-Umsatz von ca. 4,3 Mio. € ableiten¹². Somit ergibt sich ein zusätzlicher Umsatz in Seitingen-Oberflacht von 4,3 Mio. €.
- / Stellt man diesen Planumsatz von Rewe (inkl. Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) zusammen mit dem Umsatz der Bäckerei Licht der Kaufkraft gegenüber, dann erhöht sich die Zentralität auf ca. 54 %.

Der geplante Rewe-Markt (inkl. Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² dient somit der Grundversorgung. Er muss keinen Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen. Damit wäre der Ausnahmetatbestand für die Einhaltung des Konzentrationsgebotes erfüllt.

4. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / des Konzentrationsgebotes

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als *Ort ohne zentralörtliche Funktion* eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind.

Allerdings ist im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen. Aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht (aktuell ist nur ein kleiner Lebensmittelmarkt ansässig) trifft die Ausnahmeregelung im speziellen Fall Seitingen-Oberflacht zu.

Das Konzentrationsgebot kann am Standort Seitingen-Oberflacht im Sinne der Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung als erfüllt eingestuft werden.

können. Werte über 100 % zeigen an, dass ein Kaufkraftzufluss besteht bzw. die Märkte / Anbieter Kaufkraft von außerhalb des Gebietes an sich binden.

¹⁰ Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023, S. 35, Rewe (4.390 € / m² VK).

¹¹ Eine detaillierte Bewertung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten von Seitingen-Oberflacht wird in Kapitel IV., 3 vorgenommen.

¹² Rechengang: 1.100 m² VK Rewe * Flächenleistung 4.390 € / m² VK * Food-Anteil 90 %

III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Hauptstraße“

Der **Planstandort**, an dem der bestehende Nahkauf-Markt abgerissen und ein Rewe-Markt neu errichtet werden soll, befindet sich im östlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberflacht. Dort liegt der Standort an der Hauptstraße, welche den Ortsteil Oberflacht in Richtung Osten direkt mit dem Ortsteil Seitingen verbindet.



Nahkauf-Markt (Bestand), mit Metzger und Bäcker im Vorkassenbereich



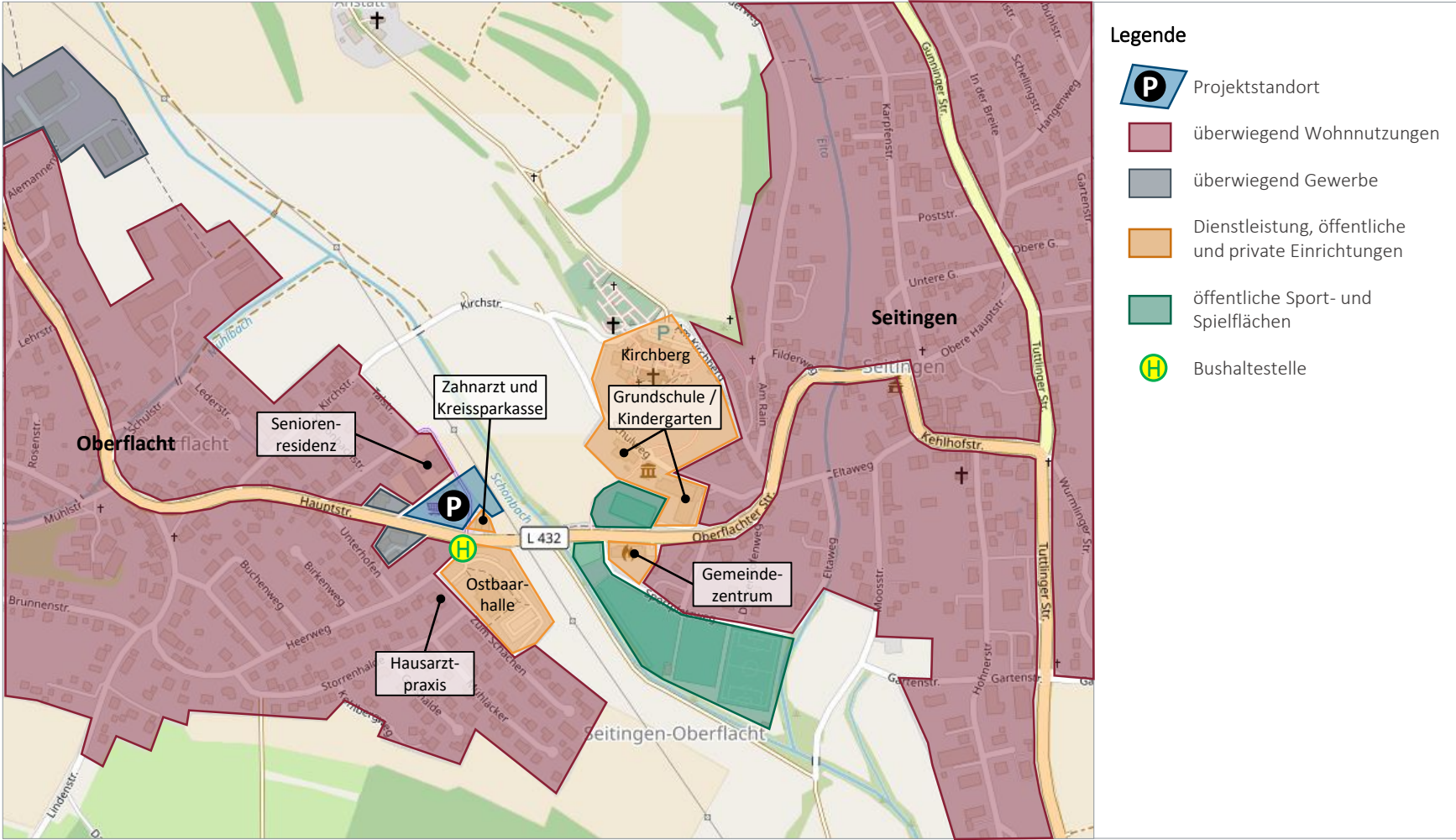
Standortumfeld: Hauptstraße mit Blick in Richtung Querung Schönbach / OT Seitingen



Standortumfeld: Ostbaarhalle gegenüber des Standortes und Bushaltestelle

GMA-Aufnahmen 2022

Karte 3: Mikrostandort „Hauptstraße“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2022



Standortumfeld: angrenzende Wohnbereiche, Hauptstraße
Blickrichtung West (Oberflacht)



Standortumfeld: Blickrichtung Nordost (Seitingen)

GMA-Aufnahmen 2022

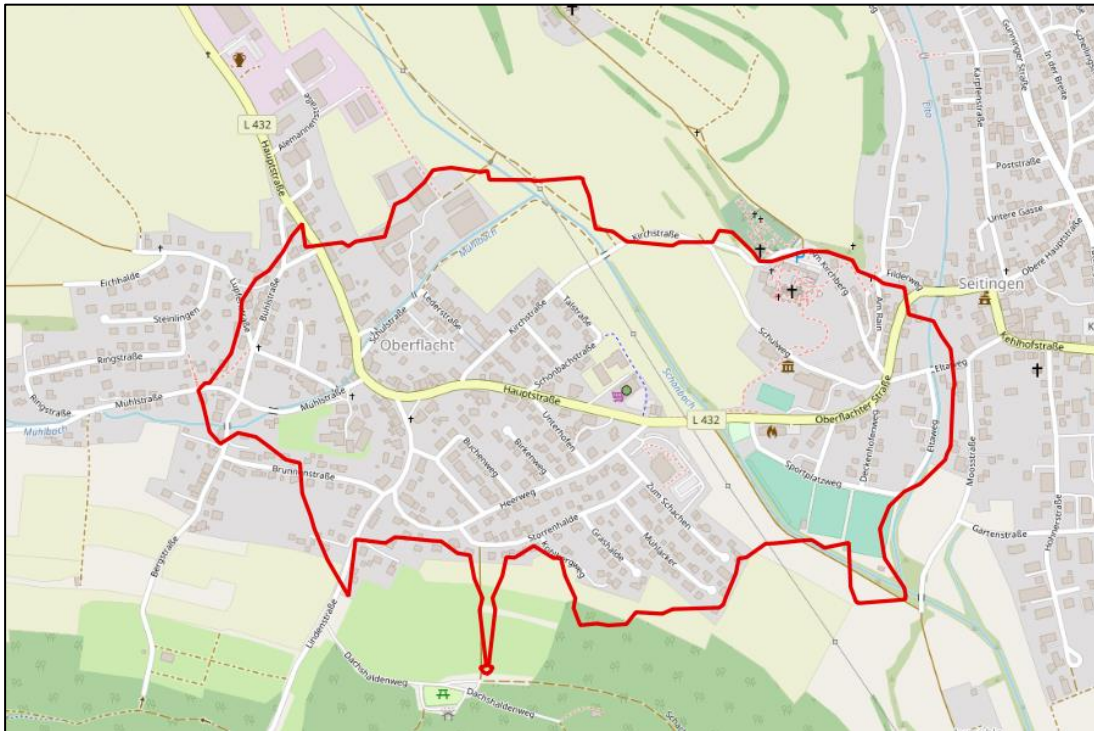
Die **Nutzungsstruktur** im direkten Umfeld des Planstandortes ist wie folgt zu charakterisieren:

- / Nördlich des Standorts grenzt direkt die „Pflegeresidenz am Schönbach“ an. Daneben erstrecken sich Grünflächen entlang des Schönbachs. Weiter nordwestlich befinden sich die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Oberflacht.
- / Nach Osten ist direkt anschließend an das Grundstück des Marktes auf zwei gewerbliche Betriebe (Stuckateur und Distel Konstruktion) hinzuweisen. Diese sind jedoch eingebettet in die daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Oberflacht.
- / Südlich schließt die Hauptstraße an das Grundstück an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohnsiedlungsbereiche sowie auch die Ostbarhalle und eine Hausarztpraxis.
- / Im Westen des Grundstücks befindet sich eine Immobilie, in der sich zum einen eine Geschäftsstelle der Kreissparkasse Tuttlingen sowie eine Zahnarztpraxis befindet. Weiter im Westen verläuft dann in Süd-Nord Richtung der Schönbach, welcher die Ortsteile Oberflacht und Seitingen voneinander trennt. Insgesamt wird deutlich, dass die Siedlungsbereiche der beiden Ortsteile in diesem Bereich durch die Hauptstraße in kurzer Entfernung miteinander verbunden sind. So liegen die Kreissparkasse und der Vorhabenstandort von Rewe in Oberflacht und das Gemeindezentrum in Seitingen in nur rd. 200 m fußläufiger Entfernung zueinander. Östlich des Gemeindezentrums in Seitingen erstrecken sich dann die weiteren Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Seitingen.

In **verkehrlicher Hinsicht** weist der Standort geradezu optimale Bedingungen auf. Der Rewe-Markt ist wegen der zentralen Lage im Gemeindegebiet aus beiden Ortsteilen schnell zu erreichen. Die Zufahrt zum Planstandort wird auch zukünftig über die Hauptstraße erfolgen. In Richtung Osten führt sie in den Ortsteil Seitingen, in westlicher Richtung verläuft sie als Haupterschließungsstraße durch den Ortsteil Oberflacht.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über den Bushaltepunkt „Ostbarhalle“ direkt an der Hauptstraße vor der Zufahrt auf das Vorhabengrundstück. Die Haltestelle wird in regelmäßiger Taktung etwa stündlich angefahren.

Straßenbegleitende **Fuß- und Radwege** entlang der zuführenden Straßen sichern einen barrierefreien Zugang an den Standort. Der Rewe-Markt kann damit eine Funktion als Nahversorger für das fußläufig erreichbare Wohnumfeld übernehmen. Auch im Hinblick auf die zentrale Lage zwischen den Ortsteilen Oberflacht und Seitingen ist der Standort als sehr gut zu bewerten. In einem Radius von rd. 700 m (fußläufig) können große Teile der Wohngebiete von Oberflacht sowie Teile der Wohngebiete des Ortsteils Seitingen fußläufig versorgt werden.

Karte 4: Fußläufiger Radius 700 m am Mikrostandort „Hauptstraße“


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten handelt es sich um einen integrierten Nahversorgungsstandort.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]“

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg, Regionalplanfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte Plansatz 2.7.1 Rechnung getragen.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Auf Basis der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- // Der Planstandort befindet sich im östlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberflacht; im direkten Umfeld sind weitere Infrastruktureinrichtungen zu finden, darunter die Ostbaarhalle, Sparkasse, das Seniorenzentrum, Ärzte.
- // Es besteht Anschluss an Wohnbebauung in mind. zwei Himmelsrichtungen; der Rewe-Markt kann für die Bevölkerung im Wohnumfeld (sowohl Oberflacht als auch Seitingen) damit auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- // Ein ÖPNV-Anschluss besteht im direkten Umfeld (Haltepunkt „Ostbaarhalle“)
- // Der Planstandort liegt zentral im Gemeindegebiet; damit ist aus beiden Ortsteilen eine optimale Erreichbarkeit mit dem Pkw als auch zu Fuß oder per Fahrrad gewährleistet.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Planstandort durch seine Lage und der Umgebungsbebauung als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten ist. **Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.**

IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den Rewe-Markt am Standort „Hauptstraße“ kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

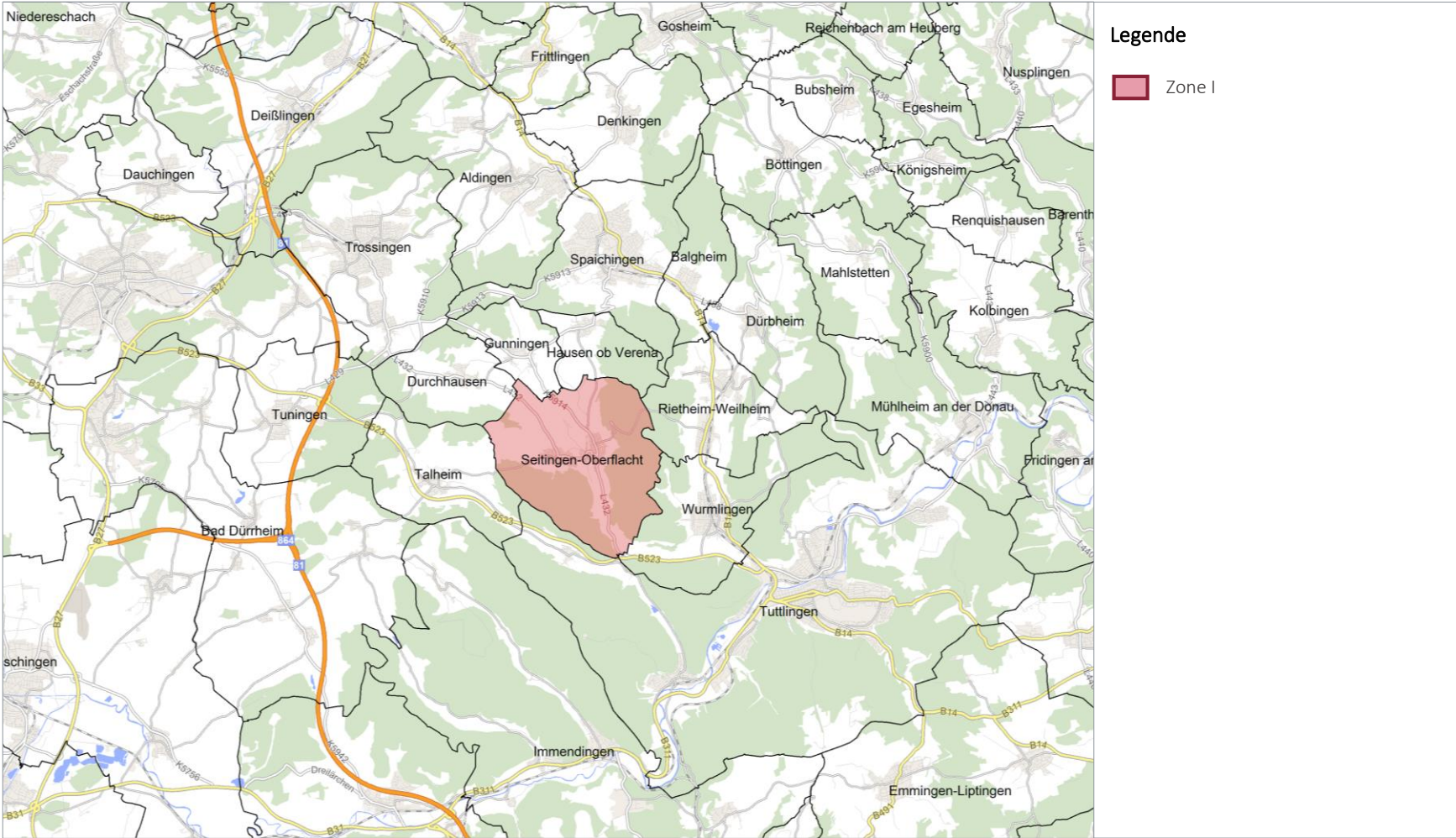
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Seitingen-Oberflacht und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Villingen-Schwenningen, Spaichingen, Trossingen).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Rewe-Markt am Standort „Hauptstraße“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich im Wesentlichen auf die **Gemeinde Seitingen-Oberflacht selbst mit aktuell rd. 2.592 Einwohnern** beschränkt (vgl. Karte 5).

Karte 5: Einzugsgebiet des REWE-Marktes in Seitingen-Oberflacht



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2022

Ein darüber hinausgehendes regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird durch den Rewe-Markt nicht erschlossen. Dies lässt sich durch die topographischen und landschaftsstrukturellen Bedingungen aber v. a. durch die starke Wettbewerbssituation im benachbarten Tuttlingen, Trossingen und Spaichingen begründen. Gleichzeitig wird der Rewe-Markt in der geplanten Dimensionierung von max. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei) auch im Vergleich mit Wettbewerbsstandorten im Umland keine erhöhte Attraktivität aufweisen. Gelegentliche Zuflüsse von außerhalb beschränken sich auf Pendler sowie in Teilen auf Kunden aus den angrenzenden nördlichen Gemeinden (Durchhausen, Gunningen, Hausen ob Verena), die mangels eigenem Angebot ihre Einkäufe nicht im Ort erledigen können, wobei auch hier die Haupteinkaufsorientierung Richtung Trossingen und Spaichingen geht.

2. Vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale

Bei der Kaufkraftberechnung fließen neben den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf

6.760 €.¹³

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Seitingen-Oberflacht, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.826 €.¹⁴

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁵ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Seitingen-Oberflacht bei 106,6 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). **Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungsmittel und Genussmittel insgesamt auf 8,1 Mio. €.**

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁶ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

¹³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁴ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁶ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Die Umsatzprognose stellt somit ein Maximalwert i. S. eines worst-case-Ansatzes dar.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Rewe-Markt (inkl. Bäckerei und Metzgerei) am Standort „Hauptstraße“ anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁷

Tabelle 3: Umsatzprognose Rewe (inkl. Bäckerei und Metzgerei)

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Seitingen-Oberflacht	8,1	45	3,6 – 3,7	0,4	4,0 – 4,1	84
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8	16
Gesamt			4,3	0,5	4,8	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beim Anbieter Rewe ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Rewe-Markt (inkl. Bäckerei und Metzgerei) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,8 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Für den Rewe-Markt (rd. 1.100 m², inkl. Bäckerei und Metzgerei) errechnet sich eine **Flächenleistung von rd. 4.400 € / m² VK**. Damit liegt die ermittelte Flächenleistung im Vergleich zur durchschnittlichen Raumleistung des Anbieters Rewe¹⁸ auf einem durchschnittlichen Niveau.

Bzgl. der Bäckerei und der Metzgerei, welche nach dem Umbau auch weiterhin im Vorkassenbereich integriert werden, ist festzuhalten, dass sich hier keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hin-

¹⁷ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

¹⁸ Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Rewe bei ca. 4.390 € / m² VK (bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von ca. 1.533 m² je Filiale)

aus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes bleibt auf die Gemeinde Seitingen-Oberflacht begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die örtliche Versorgungsfunktion des Rewe-Marktes für die Bewohner der Gemeinde Seitingen-Oberflacht unterstreicht.
- /// Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 84 %) mit Kunden aus Seitingen-Oberflacht generiert wird. Etwa 16 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Zufallskunden, Pendler, gelegentlich Kunden aus den nördlichen Gemeinden) an den Standort zu.

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plan-satz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerbliehen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Rewe-Markt (inkl. Bäckerei und Metzgerei) wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² eine Gesamtumsatzleistung von max. 4,8 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen ca. 4,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Umsatzleistung bereits durch den bestehenden Nahkauf-Markt sowie die Bäckerei und Metzgerei am Standort „Hauptstraße“ gebunden wird. Der Nahkauf-Markt, die Bäckerei und die Metzgerei erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von insgesamt ca. 3,4 Mio. €. Davon entfallen im Bereich des Nahkauf-Marktes ca. 2,2 – 2,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Die Bäckerei und Metzgerei erwirtschaften im Lebensmittelbereich etwa 0,9 Mio. €. Im Lebensmittelbereich werden demnach bereits heute ca. 3,1 – 3,2 Mio. € am Standort generiert und werden auch nach der Erweiterung am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Die Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens von Rewe erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Untersuchung

das Vorhaben des erweiterten Rewe-Marktes mit max. 1.100 m² VK (inkl. Bäckerei und Metzgerei) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Rewe-Markt zu berücksichtigen, **d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden**. Insofern ist für die Bewertung der Umsatzumverteilungen lediglich der zusätzlich Umsatz umverteilungsrelevant.

- /** Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei „Systemwettbewerbern“ zu erwarten, d. h. betriebstypengleiche oder -ähnliche Wettbewerber, die das zu untersuchende Sortiment im Kernsortiment führen. Sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter wie Getränkemärkte oder Direktvermarkter) sind in der Regel weniger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumverteilungen betroffen, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. In Seitingen-Oberflacht ist von den Umsatzumverteilungen daher kein weiterer Anbieter betroffen. insbesondere auch, da die beiden Lebensmittelhandwerksbetriebe, welche keine eingeschränkten Öffnungszeiten haben, im Vokassenbereich des Nahkauf-Marktes selber ansässig sind.
- /** Darüber hinaus werden Lebensmittelstandorte im Umland tangiert, wohin heute ein großer Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt (=Kaufkraftrückholung). Hier sind v. a. Großflächenstandorte, d. h. verkehrlich günstig gelegene Fachmarktstandorte bzw. attraktive Einkaufsstandorte in der Region zu benennen (u. a. Rewe, Aldi und E-Center am östlichen Rand von Tuttlingen sowie die weiteren Anbieter im nördlichen Gewerbegebiet von Tuttlingen aber auch die Märkte in den Unterzentren Trossingen und Spaichingen). Da sich die Auswirkungen im Umland aber auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen werden, kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass an einzelnen Standorten kaum nachweisbare Umsatzverluste eintreten werden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Vorhaben in Seitingen-Oberflacht

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Nahkauf-Marktes sowie der Bäckerei und Metzgerei im Lebensmittelbereich	3,1 – 3,2	---
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Tuttlingen	0,7	< 1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Trossingen	0,2 – 0,3	< 1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Spaichingen	0,1 – 0,2	< 1
	▪ Umsatzumlenkungen gegenüber sonstigen weiteren Standorten (u. a. Villingen-Schwenningen, Aldingen)	< 0,1	n.n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	4,3	---
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Nahkauf-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,2 – 0,3	---
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2 – 0,3	n.n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,5	---
	▪ Umsatz insgesamt	4,8	---

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2022

1.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

/// In **Seitingen-Oberflacht** selbst werden keine Umsatzumverteilungen wirksam. Der kleine Nahkauf, welcher zu einem modernen Rewe-Markt umgebaut werden soll, bildet den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde. Bäckerei und Metzgerei werden auch im Neubau wieder integriert.

/// Die benachbarte Stadt **Tuttlingen** als nächstgelegenes großes Mittelzentrum mit diversen Angeboten aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf ebenso wie aus dem Dienstleistungs- und Gatsronomiebereich bindet heute einen hohen Anteil der Kaufkraft aus Seitingen-Oberflacht. Aber auch die nördlich gelegenen Unterzentren **Trossingen** und **Spaichingen** verfügen über diverse Angebote aus dem Lebensmittelvoll- sowie dem Lebensmitteldiscountsortiment und sind attraktive Einkaufsatndorte für die Seitingen-Oberflachter Wohnbevölkerung. Mit der Modernisierung des Marktes in Seitingen-Oberflacht wird ein gewisser Anteil der an diese Standorte abfließenden Kaufkraft zurückgeholt. Bei Umsatzumlenkungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. € ggü. Tuttlingen, 0,2 – 0,3 Mio. € ggü. Trossingen und 0,1 – 0,2 Mio. € ggü. Spaichingen ergeben sich gegenüber den Anbietern dieser Städte Umsatzumverteilungseffekte von weniger als 1 %. Diese geringe Umverteilungsquote lässt negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung ebenso wie Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten ausschließen.

- / Ein weiterer Anteil von < 0,1 Mio. € des am Standort generierten (Mehr-)Umsatzes wird **an weiteren sonstigen Standorten in der Region** umverteilungswirksam werden. Insgesamt würden sich mögliche Effekte jedoch auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber in z.B. Villingen-Schwenningen, Aldingen verteilen und in einer Einzelbetrachtung nur noch sehr geringe Ausmaße (nicht nachweisbar) einnehmen. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind damit eindeutig auszuschließen.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,2 – 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden sind. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, die Nahversorgung in Seitingen-Oberflacht zu sichern und auch qualitativ attraktiver aufzustellen.

2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- / das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- / die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

3. Bewertung des Beeinträchtungsverbot

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

- / **Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.** Die Umverteilungen liegen sowohl in Tuttlingen als auch in den nördlichen Städten Trossingen und Spaichingen (< 1 %) auf einem geringen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Seitingen-Oberflacht noch im Umland beeinträchtigt.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Abriss des Nahkauf-Marktes und Neubau eines Rewe-Marktes in Seitingen-Oberflacht; damit verbunden ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell knapp 400 m² VK auf max. 1.100 m² VK (inkl. Bäckerei und Metzgerei) /// Langjährig eingeführter Standort mit wichtiger Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung in Seitingen-Oberflacht (= einziger Lebensmittelanbieter) sowie fußläufiger Versorgungsfunktion für das direkte Wohnumfeld. /// Im direkten Umfeld sind weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen zu finden (u. a. Kreissparkasse, Seniorenzentrum, Ostbaarhalle, Ärzte sowie sonstige Dienstleister). /// Der Planstandort liegt zentral im Gemeindegebiet und ist somit schnell aus beiden Ortsteilen mit dem Pkw und Fahrrad, in Teilen auch zu Fuß zu erreichen.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort Seitingen-Oberflacht: rd. 2.590 Einwohner /// keine zentralörtliche Funktion /// Wohngemeinde mit Einwohnerzuwachs (+ 12 % seit 2012) und positiver Bevölkerungsprognose /// Der Einzelhandel in Seitingen-Oberflacht ist in erster Linie auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Der Nahkauf-Markt, als einziger Lebensmittelanbieter und damit wichtiger Träger der Nahversorgung liegt zentral im Gemeindegebiet. Im Vorkassenbereich des Marktes befindet sich eine Bäckerei und eine Metzgerei. Weitere Angebote aus dem Lebensmittelbereich gibt es nicht. Im Ortsteil Seitingen liegt eine Bäckerei, welche jedoch nur samstags geöffnet hat.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes umfasst die Gemeinde Seitingen-Oberflacht, ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 2.592 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 8,1 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des geplanten Rewe-Marktes: 4,8 Mio. €, davon 4,3 Mio. im Lebensmittelbereich und 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. Anbietern in Tuttlingen < 1 % /// ggü. Anbietern in Trossingen < 1 % /// ggü. Anbietern in Spaichingen < 1 % /// ggü. Anbietern an sonstigen Standorten nicht nachweisbar

GMA-Zusammenstellung 2021

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)	
Konzentrationsgebot	<p>Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Ort ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind.</p> <p>Allerdings ist im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen. Aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht (aktuell ist nur ein kleiner Lebensmittelmarkt ansässig) trifft die Ausnahmeregelung im speziellen Fall Seitingen-Oberflacht zu.</p> <p>Das Konzentrationsgebot kann am Standort Seitingen-Oberflacht im Sinne der Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung als erfüllt eingestuft werden.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Planstandort befindet sich im östlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Oberflacht; im direkten Umfeld sind weitere Infrastruktureinrichtungen zu finden, darunter die Ostbaarhalle, Sparkasse, das Seniorenzentrum, Ärzte.</p> <p>Es besteht Anschluss an Wohnbebauung in mind. zwei Himmelsrichtungen; der Rewe-Markt kann für die Bevölkerung im Wohnumfeld (sowohl Oberflacht als auch Seitingen) damit auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.</p> <p>Ein ÖPNV-Anschluss besteht im direkten Umfeld (Haltepunkt „Ostbaarhalle“)</p> <p>Der Planstandort liegt zentral im Gemeindegebiet; damit ist aus beiden Ortsteilen eine optimale Erreichbarkeit mit dem Pkw als auch zu Fuß oder per Fahrrad gewährleistet.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass der Planstandort durch seine Lage und der Umgebungsbebauung als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten ist. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des erweiterten Rewe-Lebensmittelmarktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Seitingen-Oberflacht selbst begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Rewe-Marktes für die Gemeinde Seitingen-Oberflacht unterstreicht.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose stammen rd. 84 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus der Standortkommune. Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (3)

**Beeinträchtigungs-
verbot**

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

Die Umverteilungen liegen sowohl in Tuttlingen als auch in den nördlichen Städten Trossingen und Spaichingen (< 1 %) auf einem geringen Niveau. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Seitingen-Oberflacht noch im Umland beeinträchtigt.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2:	Projektrelevante Versorgungsstrukturen in Seitingen-Oberflacht und der Umgebung	14
Karte 3:	Mikrostandort „Hauptstraße“	18
Karte 4:	Fußläufiger Radius 700 m am Mikrostandort „Hauptstraße“	20
Karte 5:	Einzugsgebiet des Rewe-Marktes in Seitingen-Oberflacht	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	7
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	9
Tabelle 3:	Umsatzprognose (Rewe, inkl. Bäckerei und Metzgerei)	25
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch das Vorhaben in Seitingen-Oberflacht	29