




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Ludwigsburg  
Fachbereich  
Stadtplanung und Vermessung  
Postfach 249  
71602 Ludwigsburg

Stuttgart 06.10.2011  
Name Alexandra Sturzu  
Durchwahl 0711 904-12114  
Aktenzeichen 21-2434.2 / LB Ludwigsburg  
(Bitte bei Antwort angeben)

---

 Bewertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen der Stadt Ludwigsburg  
Ihre E-Mail vom 04.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

---

vielen Dank für die Übersendung der Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtteil Neckarweihingen. Die Auswirkungsanalyse untersucht die zu erwartenden raumordnerischen Auswirkungen für zwei Standortalternativen: „Neckarterrasse“ und „Schwarzwaldstraße“ an der Friedrich-Keller-Schule. Gemäß Ihrer Bitte um raumordnerische Bewertung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nimmt das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde folgendermaßen Stellung:

Da in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 für die Region Stuttgart für den Ludwigsburger Ortsteil Neckarweihingen kein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) ausgewiesen ist, kann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb aus raumordnerischer Sicht in Neckarweihingen nur dann angesiedelt werden, wenn es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, dass gemäß Absatz 4 des Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient und keine schädlichen Wirkungen erwarten lässt, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne.

Schädliche raumordnerische Auswirkungen sind gemäß Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 dann zu erwarten, wenn zum Einen der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet (in der Regel mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs = Kongruenzgebot) oder zum Anderen aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses in den zentralörtlichen Versorgungskernen in der Standortgemeinde und anderen Kommunen Geschäftsaufgaben drohen (bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Regel bei einem Umsatzverlust von 10 % = Beeinträchtungsverbot).

Auf den ersten Blick kommt das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2011 zu dem Ergebnis, dass beide oben genannten Standortalternativen diese regionalplanerischen bzw. raumordnerischen Zielsetzungen (noch) einhalten.

Als raumordnerischer Verflechtungsbereich darf vorliegend lediglich der Stadtteil Neckarweihingen herangezogen werden, da der großflächige Markt nur der Grundversorgung des Stadtteils dienen darf.

Für den Standort „Neckarterrasse“ ergeben sich nach der Auswirkungsanalyse 30 % des Umsatzes von außerhalb des Stadtteils; für den Standort Schwarzwaldstraße nur 15 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bewegen sich bei beiden Standortalternativen sowohl für den Stadtteil Neckarweihingen, als auch für die Reststadt Ludwigsburg sowie die angrenzenden Kommunen Marbach und Remseck deutlich unter den 10 % - Schwellenwert.

Es fällt jedoch auf, dass das Gutachten bezüglich des den Berechnungen zu Grunde gelegten Marktanteilskonzeptes sehr wenig erklärende Äußerungen enthält. In den Tabellen 4 und 5 des Gutachtens wird für das Vorhaben ein Marktanteil von 30 % in Neckarweihingen zu Grunde gelegt. Auch die zu erwartenden Streuumsätze aus weiteren Stadtteilen Ludwigsburg sowie die Streuumsätze außerhalb der Stadt Ludwigsburg werden ohne nähere Erläuterungen angegeben. Als Quelle wird auf die GMA-Berechnungen 2011 verwiesen. Auf welchen Annahmen diese Berechnungen konkret bezogen auf den Stadtteil Neckarweihingen und die Umgebungssituation beruhen, kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden.

Gerade in Bezug auf den Standort „Neckarterrasse“, der sich gerade noch in dem raumordnerisch verträglichen Rahmen befindet, können geringfügig andere zu erwartenden Streuumsätze aus dem Umland schon zu einer formalen Verletzung des Kongruenzgebotes führen. Um einer „Worst-Case-Betrachtung“ in der Auswirkungsanalyse gänzlich gerecht zu werden, wären in diesem Punkt noch ergänzenden Ausführungen in der Auswirkungsanalyse geboten.

Des Weiteren weist die höhere Raumordnungsbehörde darauf hin, dass bei Einzelhandelsgroßprojekten der Nahversorgung auch bei Einhaltung des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes das im Landesentwicklungsplan 2002 vorgeschriebene Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) ebenfalls eingehalten sein muss. Dieses besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden sollen.

Bereits in unserer Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Neckarterrasse - Sonderbaufläche Einzelhandel“ vom 29.01.2009 haben wir hinsichtlich der Einhaltung des Integrationsgebotes beim Standort „Neckarterrasse“ grundsätzlich Bedenken angemeldet, da der geplante Vollsortimenter am äußersten nördlichen Rand Neckarweihingens errichtet werden soll. Zwar weist auch dieser Standort aufgrund des nördlich in Entwicklung befindlichen Wohngebietes „Neckarterrasse“ sowie der südlich bereits vorhandener Wohnbebauung durchaus einen Bezug zur wohnungsnahen und fußläufigen Nahversorgung auf. Jedoch wird im Vergleich zum Standort „Schwarzwaldstraße“ deutlich, dass dieser in einem Umkreis von 500 m einen deutlich größeren Einwohnerbereich abdecken kann. Zudem sind im Bereich des Standortes „Schwarzwaldstraße“ bereits kleinere Geschäftseinheiten und mit der Schule auch Gemeinbedarfsflächen vorhanden und er knüpft so an bereits vorhandene Strukturen an. Damit ist der Standort „Schwarzwaldstraße“ ein aus städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten deutlich besser integrierter Standort.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Standort „Schwarzwaldstraße“ aus raumordnerischen bzw. landesplanerischen Gesichtspunkten sowohl hinsichtlich des Kongruenzgebotes als auch hinsichtlich des Integrationsgebotes besser zu bewerten ist, als der Standort „Neckarterrasse“ und somit auch aus dem Gesichtspunkt der Gewährleistung der Grundversorgung der raumordnerisch vorzugswürdigere Standort erscheint.

Für Rückfragen oder Gespräche steht das Regierungspräsidium Stuttgart gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Alexandra Sturzu