



Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Dietingen (LK Rottweil)

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Dietingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 13.02.2024

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 und weibliche 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

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

Im Januar 2024 erteilte die Gemeinde Dietingen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung einer möglichen Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Böhringer Straße in Dietingen.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² VK liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Michael Bauer Research GmbH und von Brancheninstitutionen (u. a. des EHI und des Hahn-Verlags) sowie Angaben der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im Januar 2024 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Dietingen bzw. der verantwortlichen Genehmigungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 13.02.2024
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel	8
4. Ausgangsdaten zur Planung	10
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	11
1. Makrostandort Dietingen	11
2. Mikrostandort des Vorhabens an der Böhringer Straße	13
3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben	15
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	16
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Dietingen	16
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	16
3. Fazit der Wettbewerbssituation	19
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens	20
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	21
V. Auswirkungsanalyse	22
1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft	22
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	23
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	25
4. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	27
VI. Zusammenfassung	30

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Dietingen im Landkreis Rottweil verfügt seit der Schließung des früheren Lebensmittelmarktes an der Schmiedestraße über keine eigenen Lebensmittelanbieter mehr.

Zur Verbesserung der örtlichen Grundversorgung wird daher die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) angestrebt. Der vorgesehene Standort liegt im Kernort an der Böhringer Straße, unmittelbar neben dem Neubaugebiet. Der frühere Lebensmittelmarkt an der Schmiedestraße soll gemäß einem aktuellen Baugesuch in Wohnraum umgewandelt werden und steht damit nicht mehr zur Verfügung.

In jedem Fall liegt die vorgesehene Verkaufsfläche deutlich über 800 m² und somit im Bereich der Großflächigkeit. Entsprechend ist für den Standort ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel auszuweisen. Für die Änderungen des Flächennutzungsplans bzw. die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist eine grundlegende Untersuchung insbesondere zur Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Freiburg bzw. mit dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg erforderlich. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen des neuen Lebensmittelmarktes auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und im Umland sowie auf die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung. Im Hinblick auf die Landes- und Regionalplanung sind dabei die verbindlichen Ziele des Konzentrationsgebotes, Beeinträchtigungsverbotes, Integrationsgebotes und Kongruenzgebotes zu beachten. Dies ist im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zu prüfen.

Hierfür werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechts- und Planungsrahmens
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des geplanten Lebensmittelmarktes und Ermittlung des dortigen projektrelevanten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Berechnung der Umsatzerwartung
- /// Darlegung der ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen der Landes- und Regionalplanung
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Planung als großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ¹

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

- „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.“

Für Einzelhandelsgroßprojekte sind außerdem die **landes- und regionalplanerischen Bestimmungen** zu prüfen.

Der **LEP Baden-Württemberg** ist seit dem 21. August 2002 rechtsverbindlich. Zur Beurteilung der hier vorliegenden großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- 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.*

[...]

- 3.3.7.1 (Z) *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- 3.3.7.2 (Z) *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]*

Der **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003** wurde im Jahr 2012 im Plankapitel 2.7 – Einzelhandelsgroßprojekte teilfortgeschrieben. Für den Untersuchungszusammenhang sind in der Teilfortschreibung 2012 folgende Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich²:

2.7.1 Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte

(Z) Konzentrationsgebot

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 Unterzentren 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 Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst.

[...]

(Z) Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

(Z) Kongruenzgebot

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

(Z) Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.

(G) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) direkt angebunden sind. Die Einzelhandelsstandorte sollen auch gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

2.7.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

(Z) Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Standorte werden als Vorranggebiete festgelegt. In diesen Vorranggebieten

² Vgl. Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg: Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte; Villingen-Schwenningen Januar 2012.

sind andere Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen.

Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen dann möglich, wenn sie entsprechend der Z (1) und Z (2) des Plansatzes 2.7.1 regionalplanerisch verträglich sind.

[...]

(Z) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

2.7.3 Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomerationen)

(Z) Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

2.7.4 Erarbeitung von kommunalen Entwicklungskonzepten

(G) Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Kommunen eigene Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

Die Sortimentsliste in der Regionalplan-Teilfortschreibung 2012 nennt als Nahversorgungsrelevante (ggf. auch zentrenrelevante) Sortimente Lebensmittel, Getränke sowie Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel.

Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) wurden in der Teilfortschreibung 2012 nur für das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, die Mittelzentren Tuttlingen, Rottweil, Schramberg und Donauessingen, die Unterzentren Trossingen, Oberndorf am Neckar, St. Georgen im Schwarzwald, Spaichingen, Sulz am Neckar, Blumberg, Furtwangen im Schwarzwald und Triberg im Schwarzwald sowie die Teilunterzentren Geisingen, Immendingen, Wehingen, Mühlheim an der Donau und Fridingen an der Donau festgelegt.

3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.³

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

- / **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“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁴.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen **Betriebstypen** unterscheiden sich wie folgt⁵:

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.

Großer Supermarkt:

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.

SB-Warenhaus:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.600 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment sowie wöchentlich wechselnde Aktionsangebote (v. a. Nonfood II und spezialisierte Lebensmittel) führt. Discounter führen eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment, das durch Aktionswaren punktuell ergänzt wird.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 200 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet und sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung auszeichnet. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

⁵ GMA-Definitionen, unter Verwendung von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 394 f.).

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Modernen Lebensmittelmärkten kommt bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Große Supermärkte) und Discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Dabei weisen Vollsortimenter allerdings i. d. R. ein deutlich größeres Sortiment (zwischen ca. 12.000 und 35.000 Artikel) auf als Discounter (zwischen ca. 2.000 und 5.000 Artikel). Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Convenience-Shops, Wochenmärkte und Direktvermarkter.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Discounter weisen heute den größten Umsatzanteil auf (ca. 45 % im Jahr 2022); Supermärkte kommen auf knapp 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf rund 2 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁶ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in Vollsortimentern. Vollsortimenter profilieren sich dagegen hauptsächlich durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und teilweise eine besondere Ladenatmosphäre.

4. Ausgangsdaten zur Planung

Im Kernort von Dietingen soll an der Böhringer Straße ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Um einen wettbewerbsfähigen Anbieter ansiedeln zu können, wird ein Markt mit **ca. 1.200 m² Verkaufsfläche** angestrebt.

Ein Betreiber steht derzeit nicht fest. Für eine möglichst hohe Versorgungsqualität wird ein Supermarkt bevorzugt; alternativ ist jedoch auch ein Lebensmitteldiscounter denkbar. Für beide Betriebstypen ist von der Ansiedlung eines **Filialisten** auszugehen. Filialisten bieten ein standardisiertes Sortimentsspektrum an. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

Das **Kernsortiment** von Lebensmittelmärkten umfasst Lebensmittel, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren. Diese Artikel sind im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, ebenso wie das in Lebensmittelmärkten übliche Randsortiment an Drogeriewaren, Kosmetik und Körperpflegeartikeln, als „nahversorgungsrelevant“ eingestuft.

Festzuhalten ist, dass die in Dietingen vorgesehene Größenordnung von ca. 1.200 m² VK im Branchenvergleich **keine außergewöhnlich große Dimensionierung** darstellt. Mittlerweile werden von allen Discount-Betreibern für Neubauten Größen zwischen 1.000 und 1.600 m² VK als marktgerecht angestrebt. Supermärkte planen bei Neubauten mindestens 1.200 m² VK.

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023; Köln 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Dietingen

Die Gemeinde Dietingen ist durch ihre **Lage** zwischen Schwarzwald und Alb im oberen Neckartal geprägt. Sie liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Rottweil, rund 5 km nördlich der Kreisstadt Rottweil. Das Gemeindegebiet grenzt an die Stadt Rottweil, die Gemeinden Villingendorf, Epfendorf und Zimmern unter der Burg sowie die Stadt Rosenfeld (vgl. Karte 1).

Gemäß **Landes- und Regionalplanung** gehört die Gemeinde Dietingen zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Versorgungsfunktion von Dietingen beschränkt sich auf die eigene Gemeinde. Die Gemeinde ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Rottweil zugeordnet.

Im Straßenverkehr ist Dietingen über Kreisstraßen aus den Nachbarkommunen Rottweil, Zimmern unter der Burg, Rosenfeld und Epfendorf erreichbar. Die Nachbargemeinde Villingendorf, die auf der westlichen Seite des tief eingeschnittenen Neckartales liegt, ist aus Dietingen dagegen nicht direkt anfahrbar. Am rund 5 km entfernten Verkehrsknotenpunkt Rottweil besteht Anschluss zu den Bundesstraßen B 27 (Balingen – Rottweil – Villingen-Schwenningen) und B 462 (Schiltach – Schramberg – Rottweil) sowie zur Landesstraße L 424 (Sulz – Oberndorf – Rottweil) und zur Autobahn-Anschlussstelle Rottweil an der A 81. **Im ÖPNV** bestehen Busverbindungen nach Rottweil und Epfendorf (Verkehrsverbund im Landkreis Rottweil).

Als **Wirtschaftsstandort** weist Dietingen mit aktuell 560 Beschäftigten am Arbeitsort nur eine geringe Bedeutung auf. Bei aktuell ca. 370 Ein- und ca. 1.660 Auspendlern ergibt sich ein negativer Pendlersaldo.⁷ Die touristischen Potenziale von Dietingen (Rad- und Wanderwege, Mineralien- und Fossilienmuseum, Heimatmuseum, Wildgehege, Schlichemklamm) sprechen v. a. Tagesgäste an.

Mit dem aktuellen **Bevölkerungsaufkommen** von ca. 4.290 Einwohnern ist Dietingen größer als die benachbarten Gemeinden, mit Ausnahme von Rottweil und Rosenfeld (vgl. Tabelle 1). Die Einwohnerzahl in Dietingen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen (von 2012 bis 2022 um ca. 380 Einwohner bzw. ca. 9,7 %) und somit stärker als in den Nachbarkommunen⁸

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Dietingen und Nachbarkommunen 2012 – 2022

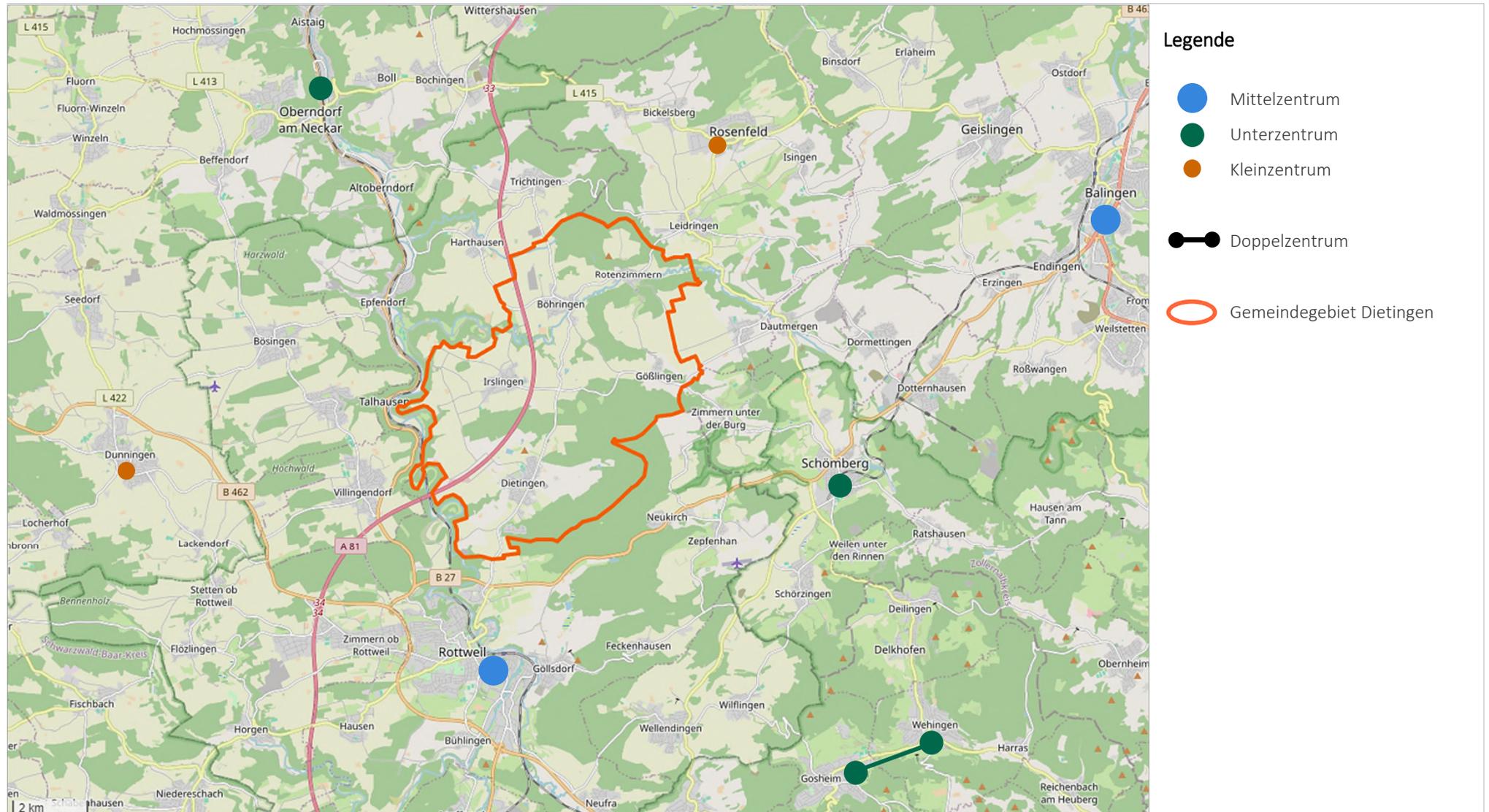
Stadt / Gemeinde / Landkreis	2022	2012	Entwicklung 2012 bis 2022	
Dietingen	4.291	3.911	+380	+9,7 %
Zimmern unter der Burg	447	474	-27	-5,7 %
Epfendorf	3.273	3.294	-21	-0,6 %
Villingendorf	3.412	3.203	+209	+6,5 %
Rosenfeld	6.547	6.394	+153	+2,4 %
Stadt Rottweil	25.513	24.440	+1.073	+4,4 %
LK Rottweil	142.593	135.553	+7.040	+5,2 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, nur Hauptwohnsitze, Stand jeweils 31.12.; GMA-Berechnung 2024

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Stand 30.06.2023; GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet.

⁸ Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12.; nur Hauptwohnsitze.

Karte 1: Lage von Dietingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Aus dem aktuellen Bevölkerungsaufkommen und dem ca. 42,3 km² großen Gemeindegebiet ergibt sich für die Gemeinde Dietingen nur eine **geringe Einwohnerdichte** von ca. 102 EW je km²; diese liegt weit unter dem Durchschnitt des Landkreises (185) und der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg (200).

Für die Zukunft erwartet das Statistische Landesamt für Dietingen **weitere Einwohnerzuwächse** (bis zum Jahr 2040 auf ca. 4.390 Einwohner, d. h. ca. 4,5 % mehr als im Jahr 2020⁹).

Das **Gemeindegebiet** von Dietingen umfasst neben dem Kernort, wo ca. 1.860 Einwohner bzw. 44 % der Einwohner leben, noch die davon weit abgesetzten Ortsteile Böhringen und Irslingen (jeweils ca. 960 EW) Rotenzimmern (ca. 280 EW) und Gößlingen (ca. 220 EW)¹⁰. Alle Ortsteile sind ländlich geprägt und fungieren in erster Linie als Wohnorte. Das einzige Gewerbegebiet befindet sich am Südrand des Kernortes im Bereich Köhlerstraße / Schmiedestraße.

Das **Einzelhandelsangebot** in Dietingen ist wegen der geringen Einwohnerverdichtung am Ort, der Distanz zu regionalen Hauptverkehrsachsen sowie der Nähe zum Mittelzentrum Rottweil nur sehr gering ausgeprägt. Nachdem der örtliche Supermarkt an der Schmiedestraße vor knapp 2 Jahren geschlossen wurde, sind nur noch wenige Anbieter des täglichen Bedarfs in der Gemeinde vorhanden (Direktvermarkter, Bäckerei). Eine zusammenhängende Einkaufs- bzw. Versorgungslage besteht nicht. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in Dietingen mit einem Indexwert von 104,3 allerdings über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und auch über dem Kreisdurchschnitt (103,8)¹¹.

2. Mikrostandort des Vorhabens an der Böhringer Straße

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich im Nordosten des Dietinger Kernortes zwischen der Böhringer Straße und dem Ulmenring. Die Dietinger Ortsmitte (Kirche) liegt rund 700 m entfernt. Es handelt sich dabei um ein bisher unbebautes, derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück am Ortsausgang, direkt im Anschluss an ein neues Wohnbau- gebiet. Von der Böhringer Straße her ist der Planstandort gut einsehbar.

Das **direkte Standortumfeld** ist im Westen und Süden durch Wohnnutzungen geprägt (Wohnsiedlungen Ulmenring und Eichenstraße). Östlich der Böhringer Straße liegt der Friedhof. In nördliche Richtung erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Karte 2).

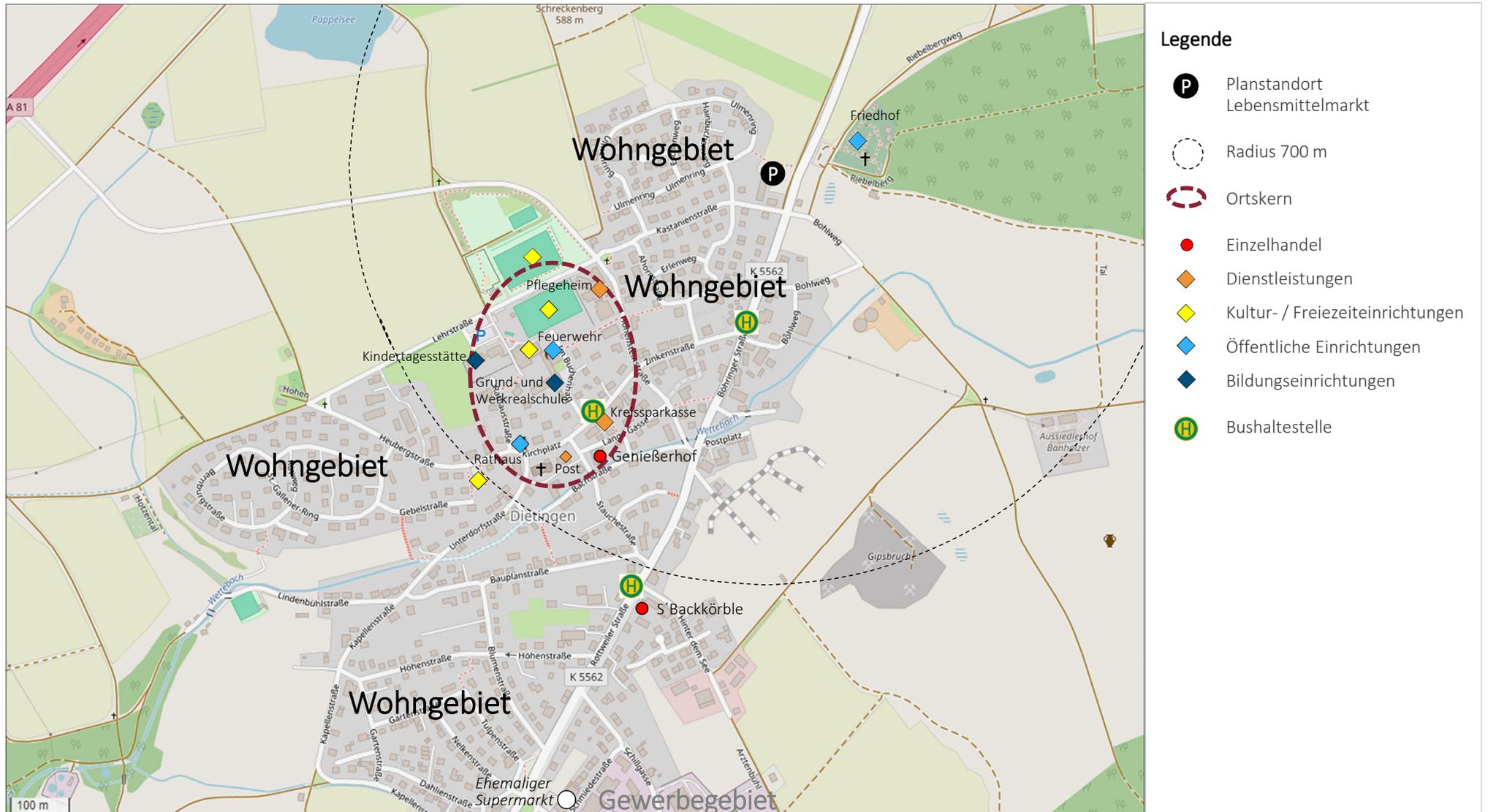
Die **verkehrliche Erschließung** des Untersuchungsstandortes soll über eine Zufahrt von der Böhringer Straße erfolgen. Die Böhringer Straße (K 5562) ist die innerörtliche Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung, die den Kernort mit den Ortsteilen Böhringen und Rotenzimmern verbindet und weiter südlich nach Rottweil führt. Etwa 2 km nördlich des Planstandortes bindet die Kreisstraße K 5562 an die K 5552 an, die in die Ortsteile Irslingen und Gößlingen führt. Der Planstandort ist somit aus allen Ortsteilen der Gesamtgemeinde mit dem Pkw gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rund 300 m südlich des Planstandortes an der Böhringer Straße („Dietingen Post“).

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen, Basisjahr 2020; obere Variante.

¹⁰ Quelle: Gemeinde Dietingen, Stand 31.12.2022.

¹¹ Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2022; Bundesdurchschnitt = 100.

Karte 2: Mikrostandort und Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes an der Böhlinger Straße in Dietingen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Aufgrund seiner Nachbarschaft zu Wohngebieten ist der Planstandort geeignet, **Nahversorgungsfunktionen** zu übernehmen. Sowohl die Wohngebiete Ulmenring und Eichenstraße als auch die Dietinger Ortsmitte (mit Rathaus, Kirche, Post, Sparkasse, Gasthaus, Grund- und Werkrealschule, Kindertagesstätte, Sportplätze und AWO-Pflegeheim St. Josef) liegen in fußläufiger Entfernung zum Planstandort ca. 200 – 700 m). Aus den übrigen Wohngebieten des Kernortes ist der Standort mit dem Fahrrad gut erreichbar (max. 1,3 km). Der Standort kann damit als noch integriert bezeichnet werden.

Zur Ansiedlung des dringend benötigten Supermarktes hatte die Gemeinde sich bisher bemüht, den Standort des früheren Supermarktes im Süden des Kernortes im Bereich Köhlerstraße / Schmiedestraße zu reaktivieren. Da dieser nun zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, kommt er jedoch nicht mehr in Betracht.

Innerhalb der Ortsmitte steht kein geeignetes Grundstück zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verfügung.

3. Fazit der Standortbewertung für das Vorhaben

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes im Hinblick auf seine Eignung als Standort für einen Lebensmittelmarkt sind anzuführen:

- /// ausreichendes Einwohnerpotenzial in der Standortkommune (aktuell rund 4.300 Einwohner, mit steigender Tendenz)
- /// überdurchschnittlich hohe Kaufkraft am Ort
- /// gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition zur Kreisstraße)
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen der Gemeinde durch Lage an einer zentralen Verkehrsachse im Ortsgebiet
- /// Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- /// Nahversorgungsfunktion durch angrenzende Wohngebiete
- /// siedlungsstrukturell integrierte Lage
- /// bedingt Zuführungseffekte von auswärtigen Kunden durch Lage an der K 5562.
- /// günstige Wettbewerbssituation in der Standortkommune (keine Lebensmittelmärkte vorhanden), erhebliche Distanz zu Lebensmittelmärkten in umliegenden Städten (vgl. hierzu Kapitel III.2)

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Dietingen

In der Gemeinde Dietingen besteht seit der Schließung des örtlichen Supermarktes an der Schmiedestraße vor knapp 2 Jahren nur noch ein sehr geringes Einzelhandelsangebot. Als Ursachen dafür sind die geringe Einwohnerverdichtung am Ort, die Lage Dietingens abseits von regionalen Hauptverkehrsachsen sowie die Nähe der Kreisstadt Rottweil mit ihren zahlreichen Einzelhandelsangeboten (vgl. hierzu Kapitel III.2) zu nennen.

Der Angebotsbestand bei Lebensmitteln besteht aktuell nur aus einer Bäckerei, zwei Metzgereien sowie Direktvermarktern von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (teils als Verkaufsautomaten). Anbieter von Drogeriewaren gibt es, mit Ausnahme eines Kosmetikstudios, nicht. Die Anbieter befinden sich in Streulagen des Kernortes, die Metzgereien in den Ortsteilen Böhringen und Irslingen. In der Ortsmitte von Dietingen ist einzelhandelsseitig nur ein kleiner Hofladen vorhanden (Genießerhof, Stauchestraße).

Insgesamt besteht derzeit in der Gemeinde Dietinger bei Nahrungs- und Genussmitteln ein Angebotsbestand von rund 200 m² VK. Der mit Lebensmitteln erzielte Bestandsumsatz in der Gemeinde beläuft sich auf insgesamt nur ca 1,0 Mio. €. Eine echte Ortsmitte i. S. eines Versorgungsschwerpunktes gibt es nicht. Die „Ortsmitte“ besteht aus Kirche, Rathaus, Gasthaus und Sparkasse. Einzelhandelsbetriebe gibt es nicht.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

In den größeren Städten und Gemeinden im Umland präsentiert sich die Wettbewerbssituation für das Vorhaben in Dietingen wie folgt (vgl. auch Tabelle 2, Karte 3):

Rottweil:

Die Kreisstadt Rottweil bietet als Mittelzentrum, Arbeitsplatzschwerpunkt und einwohnerstärkste Stadt im Landkreis ein breites Lebensmittel-Angebot aus einem SB-Warenhaus (Kaufland), einem großen Supermarkt (EDEKA Maier), drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Norma), zwei Supermärkten (Benz-Markt, Nahkauf), einem Biomarkt sowie Getränkemärkten und ethnischen Lebensmittelanbietern. Diese begrenzen die mögliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Vorhabens in Richtung Süden.

Die Dietingen nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind Filialen von Norma, EDEKA Maier und Lidl an den Rändern der Innenstadt, je ca. 6 – 7 km entfernt vom Planstandort. In der Rottweiler Innenstadt sind außer EDEKA, Norma und Lidl noch kleinere Lebensmittelanbieter zu nennen (Geschäfte für italienische und asiatische Lebensmittel, Tee, Reformwaren, Bäckereien, Metzgereien), außerdem der Drogeriemarkt Müller.

Weitere leistungsstarke Lebensmittelmärkte gibt es in der Nachbargemeinde **Zimmern ob Rottweil** (Kaufland, Aldi, Lidl, Denns Biomarkt im Gewerbegebiet Steinhäuslebühl an der A 81, außerdem Netto). Auch diese beschränken die Marktwirkungen des Vorhabens (z. B. in Bezug auf Villingendorf).

Rosenfeld:

Im Kleinzentrum Rosenfeld konzentrieren sich die Nahversorger (EDEKA-Supermarkt Koch, Penny-Discounter) auf einen Kombi-Standort am Nordwest-Rand der Kernstadt. Die Lebensmittelmärkte liegen ca. 12 km vom Planstandort in Dietingen entfernt,

sodass sie allenfalls in Bezug auf die Dietinger Ortsteile Rotenzimmen und Böhringen als Wettbewerber wirken. Neben den genannten Lebensmittelmärkten gibt es weitere kleinteilige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln.

Schömberg:

Auch das Unterzentrum Schömberg verfügt über einen Kombi-Standort mit einem Supermarkt und einem Discounter (EDEKA Koch, Norma). Dieser liegt ca. 11 – 12 km entfernt vom Planstandort in Dietingen im Süden der Kernstadt. Direkte Zielgruppen-Überschneidungen mit dem geplanten Nahversorger in Dietingen ergeben sich nicht, jedoch verhindern die Märkte in Schömberg die mögliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planobjektes in den Zollernalb-Kreis hinein (z. B. Zimmern unter der Burg).

Oberndorf am Neckar:

Das Unterzentrum Oberndorf verfügt mit den beiden Angebotsschwerpunkten Lindenhof (SB-Warenhaus Mein Real¹², Discounter Aldi und Norma) und Neckarstraße (REWE-Supermarkt, Discounter Lidl und Netto) über zwei leistungsstarke Standorte, die weit in die Umgebung hinausstrahlen. Beide Standorte sind in der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2012 als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte eingestuft, ebenso eine Netto-Filiale am Rand des Stadtteils Altoberndorf. Weitere Nahversorger bestehen im Stadtteil Bochingen (Norma) und am Westrand der Kernstadt (Aldi). Oberndorf liegt auf der Westseite des Neckartales und ist aus Dietingen nur über weite Fahrten erreichbar (ca. 12 – 18 km). Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Nahversorger in Dietingen bestehen daher nicht.

Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen von Dietingen (bis max. 10 km Entfernung)

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage*	Distanz zum Planstandort
Stadt Rottweil					
Norma	Discounter	400 – 799 m ²	Kriegsdamm	VRG Innenstadt	6 – 7 km
EDEKA Maier	Großer Supermarkt	2.500 – 2.999 m ²	Nägelesgrabenstraße	VRG Innenstadt	6 – 7 km
Lidl	Discounter	1.200 – 1.599 m ²	Stadionstraße	VRG Innenstadt	7 km
Benz-Markt	Supermarkt	400 – 799 m ²	Schramberger Str.	Integr. Streulage	8 – 9 km
Nahkauf	Supermarkt	400 – 799 m ²	Jungbrunnenstr. (STT Göllsdorf)	Integr. Streulage	9 km
Kaufland	SB-Warenhaus	ab 5.000 m ²	Saline	Gewerbegebiet	9 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m ²	Saline	Gewerbegebiet	9 – 10 km

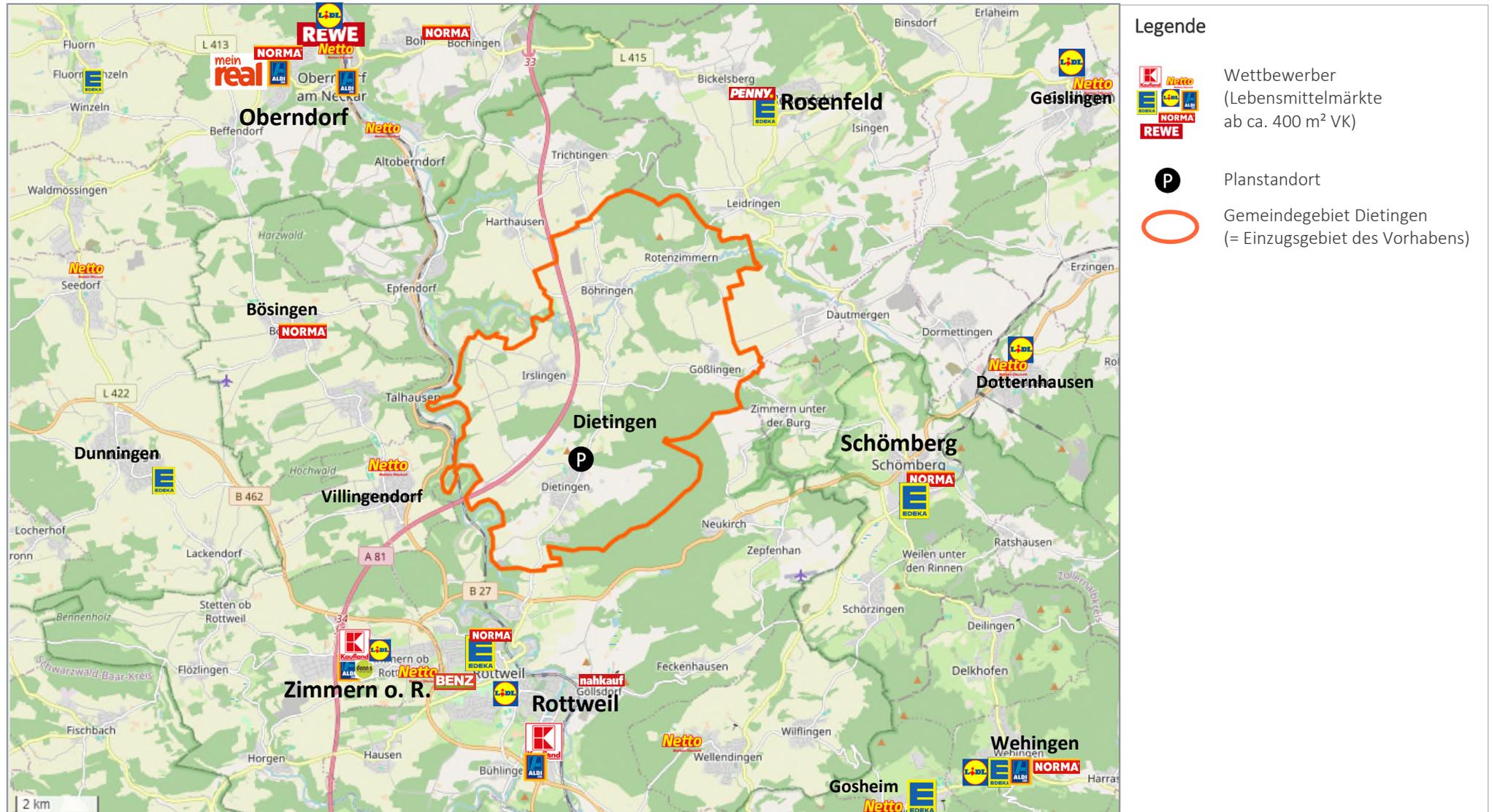
* VRG = Vorranggebiet (Einstufung gemäß Teilfortschreibung Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2012)

GMA-Zusammenstellung 2024; ca.-Werte gerundet

In **Villingendorf** besteht als einziger Lebensmittelmart eine Netto-Filiale im Norden des Kernortes, rund 10 km entfernt vom Planstandort in Dietingen. Villingendorf liegt auf der anderen Seite des Neckartales und ist aus Dietingen nur über Rottweil oder über Epfendorf erreichbar. Die Bevölkerung von Villingendorf ist beim Lebensmitteleinkauf v. a. auf die Lebensmittelmärkte in Rottweil und Zimmern ob Rottweil ausgerichtet. Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben in Dietingen ergeben sich daher nicht.

¹² Schließung zum 31.03.2024 angekündigt.

Karte 3: Wettbewerbssituation für den geplanten Lebensmittelmarkt in Dietingen (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

In den kleineren Nachbargemeinden **Epfendorf** und **Zimmern unter der Burg** gibt es keine Lebensmittelmärkte, sondern lediglich kleinere Anbieter (Bäckerei, Hofladen in Epfendorf). Die Einwohner von Epfendorf sind bei der Grundversorgung v. a. nach Oberndorf orientiert, die Bewohner von Zimmern zur nahe gelegenen Stadt Schömberg.

3. Fazit der Wettbewerbssituation

In der Gemeinde Dietingen gibt es seit der Schließung des dortigen Supermarktes keinen Lebensmittelmarkt mehr, sondern lediglich wenige Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Direktvermarkter. Bisher ist die Bevölkerung gezwungen, für ihre Grundversorgung weite Strecken zu auswärtigen Lebensmittelmärkten zurückzulegen. Für die Bevölkerung ergibt sich somit eine hohe Dringlichkeit zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes.

Je nach Ortsteil profitieren vom Defizit in Dietingen v. a. Lebensmittelmärkte in Rottweil, Zimmern ob Rottweil, Rosenfeld oder Oberndorf. Diese Städte weisen zugleich eine hohe Bedeutung als Arbeitsstandorte sowie als Angebotsort von ergänzenden Fachmärkten (z. B. für Getränke, Drogeriewaren, Heimtierbedarf) auf, sodass die dortigen Lebensmittelmärkte nicht nur von Arbeitspendlern aus Dietingen aufgesucht werden, sondern auch von Einkäufern des sonstigen Bedarfs.

Die Dietingen nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich in der Kreisstadt Rottweil, sodass diese als Hauptwettbewerber des Vorhabens einzustufen sind. Sowohl die Anbieter im Bereich der Innenstadt (EDEKA, Norma, Lidl) als auch die Anbieter am Gewerbegebietsstandort Saline (Kaufland, Aldi) können Agglomerationsvorteile aus der Nähe zu anderen Einkaufsmärkten (z. B. für Getränke, Drogeriewaren, Textilien) und ergänzenden Geschäften in ihrem Nahumfeld für sich nutzen, sodass bei ihnen von besonders leistungsstarken Anbietern auszugehen ist. Dagegen weist das Vorhaben, schon wegen der deutlichen Distanzen, nur geringe Zielgruppenüberschneidungen mit den solitär gelegenen Lebensmittelmärkten Nahkauf in Gölldorf und Benz-Markt in der Rottweiler Weststadt auf, welche dort v. a. als Nahversorger für die umliegend lebende Bevölkerung fungieren.

Wegen der großen Distanzen von mehr als 10 km sind in Bezug auf die umliegenden zentralen Orte keine eindeutigen Einkaufsverflechtungen mit dem Planstandort mehr anzunehmen. Die dortigen leistungsstarken Lebensmittelmärkte (insbesondere EDEKA / Penny in Rosenfeld, EDEKA / Norma in Schömberg sowie REWE / Lidl / Netto in Oberndorf¹³, außerdem Kaufland / Aldi / Lidl / Denns in Zimmern o. R.) verhindern jedoch, dass der in Dietingen geplante Lebensmittelmarkt seine Marktbedeutung über das eigene Gemeindegebiet hinaus in die Umlandkommunen ausdehnen kann.

Anders als die umliegenden Wettbewerbsstandorte kann der in Dietingen geplante Lebensmittelmarkt keine Agglomerations- oder Größenvorteile für sich in Wert setzen. Auch sein Standort, abseits von regionalen Hauptverkehrsachsen (Bundes- oder Landesstraßen), führt dazu, dass er kaum überörtliche Kunden ansprechen kann. Der Markt wird damit in erster Linie der Nahversorgung in Dietingen bzw. der Grundversorgung der Standortgemeinde dienen.

¹³ Zu erwähnen ist zudem der Fachmarktstandort von Mein Real / Aldi / Norma in Oberndorf-Lindenhof, der allerdings mit der Schließung des dortigen SB-Warenhauses künftig erheblich an Bedeutung verlieren wird.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Lebensmittelmarkt in Dietingen 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 der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen zum Planstandort zu rechnen ist. Das Einzugsgebiet lässt sich außerdem gemäß der unterschiedlichen Einkaufsintensität nach Zonen untergliedern. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur **Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes** werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Verlauf von Hauptverkehrsstraßen, Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes
- /// möglicher Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des geplanten Marktes
- /// Wettbewerbssituation in Dietingen und Einkaufsalternativen in Umlandkommunen
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Rottweil, Oberndorf, Böisingen, Schömberg).

Insbesondere die starken Wettbewerbsstandorte in Rottweil, Zimmern o. R. und Oberndorf sowie die Kombi-Standorte von Lebensmittelmärkten in Schömberg und Rosenfeld (vgl. Kapitel III.) führen dazu, dass sich das **Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Standortkommune Dietingen beschränkt**. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist wegen der gegebenen Wettbewerbssituation im Umland sowie der zunehmenden räumlichen Entfernungen nicht wahrscheinlich. Zu beachten ist auch, dass der geplante Lebensmittelmarkt an seinem Standort keine Synergieeffekte durch weitere Anbieter nutzen kann und dass er in seiner Zielgröße von max. 1.200 m² VK kleiner sein wird als die meisten anderen Vollsortimenter.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und der gegebenen Siedlungsstruktur in Dietingen ist das Einzugsgebiet entsprechend der daraus abzuleitenden unterschiedlichen Einkaufsintensitäten wie folgt zu zonieren:

- /// Zone I: Dietingen-Kernort
- /// Zone II: Dietinger Ortsteile Irslingen, Böhringen, Rotenzimmern und Gößlingen.

Gelegentliche Kunden von außerhalb des skizzierten Einzugsgebietes wie etwa Pendler oder Zufallskunden von der K 5562 werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streumsätze berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Die Kaufkraftberechnung erfolgt unter Verwendung der o. g. Pro-Kopf-Ausgaben, des Einwohneraufkommens im Einzugsgebiet sowie der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beläuft sich die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, einschließlich der Ausgaben in Apotheken und im Lebensmittelhandwerk, in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung auf ca. 6.864 € pro Kopf und Jahr.¹⁴ Davon entfallen ca. 2.930 € auf Nahrungs- und Genussmittel, das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes¹⁵.

In der Gemeinde Dietingen wohnen nach Angaben des Einwohnermeldeamtes **derzeit insgesamt ca. 4.290 Einwohner** mit Hauptwohnsitz¹⁶. Davon entfallen auf den Kernort Dietingen (= Zone I des Einzugsgebietes) knapp 1.860 Einwohner. In den Ortsteilen Irslingen, Böhringen, Rotenzimmern und Gößlingen (= Zone II) leben zusammen rund 2.430 Einwohner.

Für die Gemeinde Dietingen ist eine aktuelle Kaufkraftkennziffer von 104,3 ausgewiesen¹⁷. Dies bedeutet, dass das lokale Kaufkraftniveau um 4,3 % über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0) liegt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens, d. h. das Gemeindegebiet von Dietingen, ein **vorhabensspezifisches Kaufkraftpotenzial im Lebensmittel-Kernsortiment von insgesamt ca. 13,1 Mio. €** (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen ca. 44 % auf den Kernort (Zone I) und ca. 56 % auf die Ortsteile (Zone II).

Tabelle 3: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziales im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes in Dietingen

Zone	Ortsteile	Einwohnerpotenzial	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Anteil an Gesamtgemeinde
Zone I	Kernort	ca. 1.860	5,7	44 %
Zone II	Irslingen, Böhringen, Rotenzimmern, Gößlingen	ca. 2.430	7,4	56 %
Einzugsgebiet	Gemeinde Dietingen	ca. 4.290	13,1	100 %

* Quelle: Gemeinde Dietingen, Stand 31.12.2022

GMA-Berechnung 2024, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

¹⁴ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁵ Ohne Nonfood-Randsortimente (z. B. Drogeriewaren, Schnittblumen, Tiernahrung oder Haushaltswaren).

¹⁶ Quelle: Gemeinde Dietingen; Stand 31.12.2023.

¹⁷ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen der vorgesehenen Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes wird zunächst seine realistische Umsatzleistung bestimmt. Hierfür wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Die Marktanteile wurden bewusst hoch angesetzt, um einem „Worst-Case-Szenario“ zu entsprechen.

In die Berechnung fließen die Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte (als Attraktivitätsfaktor) sowie die Distanz zum Planstandort (als Widerstandsfaktor) ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Ansiedlungsvorhaben für die etablierten Wettbewerber zeigen wird, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung und Umsatzherkunft

Unter den gegebenen Planungs-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen (vgl. Kapitel I – III) sowie der daraus folgenden Größe des Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV) ist für den geplanten Lebensmittelmarkt in Zone I ein Marktanteil von max. 35 % möglich, in Zone II max. 30 %. Für auswärtige Streukunden ist ein Anteil von max. 7 – 8 % realistisch; er ist auf Zufallskunden zurückzuführen (z. B. Pendler, Tagestouristen). Hieraus errechnet sich für den geplanten Lebensmittelmarkt eine **Umsatzerwartung von insgesamt max. 5,4 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). Davon entfallen ca. 4,6 Mio. € auf das Lebensmittel-Kernsortiment, ca. 0,8 Mio. € auf Randsortimente.

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes am Standort Böhringer Straße in Dietingen

Bereich	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food (max.) in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	5,7	35	2,0	0,3 – 0,4	2,3 – 2,4	43 – 44
Zone II	7,4	30	2,2	0,4	2,6	48 – 49
Einzugsgebiet	13,1	32 – 33	4,2	0,7 – 0,8	4,9 – 5,0	92
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,4 – 0,5	8
Insgesamt			4,6	0,8	5,4	100

* Bei diesem Anbieter ca. 13 % des Gesamtumsatzes.

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Rund 92 % des Prognoseumsatzes wird mit Kunden aus der Standortgemeinde Dietingen erwirtschaftet. Dies zeigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens an. Von auswärtigen Kunden stammt etwa 7 – 8 % des Umsatzes (v. a. Berufspendler aus dem Umland).

Im Verhältnis zu der angestrebten Größenordnung von max. 1.200 m² VK ergibt sich aus dem Prognoseumsatz eine Flächenproduktivität von rund 4.500 € je m² VK.

Die errechnete Flächenproduktivität liegt für einen Supermarkt auf einem durchschnittlichen Niveau¹⁸. Grundsätzlich wäre ein Supermarkt am Planstandort geeignet. Allerdings werden von den im Untersuchungsraum agierenden Betreibern, EDEKA und REWE, derzeit im ländlichen Raum Größen mit mind. 1.200 m² VK realisiert. Für einen Discounter zeigt sich, dass die ermittelte Umsatz- und Flächenleistung nur für die Anbieter Norma, Netto und Penny dem jeweiligen Betreiberdurchschnitt annähernd entspricht und somit akzeptabel wäre. Für einen Markt der Branchenführer Aldi und Lidl würde die ermittelte Umsatz- und Flächenleistung hingegen nicht ausreichen.¹⁹

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumlenkungen** bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Kern werden zwei zentrale Parameter berücksichtigt, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

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

Angesichts der in Kapitel III dargelegten Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass sich der größte Teil der Umsatzumlenkungen auf Lebensmittelmärkte in der verhältnismäßig nahe gelegenen Stadt Rottweil beziehen wird. Weitere Umsatzanteile werden zu Lasten von Lebensmittelmärkten an umliegenden Arbeitsplatzschwerpunkten (v. a. Zimmern o. R., Oberndorf, Rosenfeld) erzielt werden. Auf Basis der o. g. Prämissen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind für das Vorhaben die in der Tabelle 5 dargelegten wettbewerblichen Wirkungen zu erwarten.

Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei Lebensmittelmärkten zu erwarten. Auch bei den Nonfood-Randsortimenten werden sich die Auswirkungen vorwiegend auf Lebensmittelmärkte beziehen, da hier vergleichbare Artikel wie im Planobjekt angeboten werden.

¹⁸ Gemäß dem aktuellen Hahn Retail Real Estate Report erwirtschaften Supermärkte der EDEKA-Gruppe eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 5.320 € je m² VK bzw. einen Durchschnittsumsatz von ca. 6,9 Mio. €, Supermärkte von REWE eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.510 € je m² VK bzw. einen Durchschnittsumsatz von ca. 7,2 Mio. €. Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39; Angaben für 2022.

¹⁹ Für Norma-Märkte werden derzeit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.290 € je m² VK und ein Durchschnittsumsatz je Filiale von knapp 3,4 Mio. € angegeben, für Filialen von Netto-Markendiscout eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.990 € je m² VK und ein Durchschnittsumsatz je Filiale von ca. 4,1 Mio. €, für Penny-Märkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 6.020 € je m² VK und ein Durchschnittsumsatz je Filiale von ca. 4,5 Mio. €. Filialen von Aldi Süd und Lidl generieren dagegen deutlich höhere durchschnittliche Flächenleistungen von ca. 8.770 bzw. 9.530 € je m² VK. Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39; Angaben für 2022.

Außerdem könnten sich geringe Umsatzrückgänge bei Fachmärkten für Drogeriewaren und Heimtierbedarf ergeben.

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	Umsatzumlenkungen gegen Anbieter in Rottweil, davon	2,3	3 – 4
	... gegen Anbieter im VRG Innenstadt	1,1	3 – 4
	... gegen Anbieter im Gewerbegebiet Saline	1,0	3 – 4
	... gegen Anbieter an sonstigen Standorten	0,2	2
	Umsatzumlenkungen gegen Anbieter in anderen Städten, davon	2,3	
	... gegen Anbieter in Zimmern ob Rottweil	1,2	2 - 3
	... gegen Anbieter in Oberndorf	0,5	1
	... gegen Anbieter in Rosenfeld	0,3	2
	... gegen Anbieter in Schömberg	0,2	1 – 2
	... sonstige Standorte / Online-Handel	0,1	n. n.
Umsatzprognose Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln		4,6	
Nonfoodbereich	Umsatzumlenkungen gegen Anbieter in Rottweil	0,4 – 0,5	
	Umsatzumlenkungen gegen Anbieter in anderen Kommunen / Online-Anbieter	0,3 – 0,4	
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nichtlebensmitteln	0,8	
Umsatzprognose insgesamt		5,4	

n. n. = nicht nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² VK und einem Prognoseumsatz von max. 5,4 Mio. € (davon ca. 4,6 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,8 Mio. € mit Nonfood) in der Gemeinde Dietingen wird absehbar folgende **Umverteilungswirkungen in den einzelnen Kommunen im Untersuchungsraum** auslösen:

- / Da in der **Standortkommune Dietingen** keine Lebensmittelmärkte vorhanden sind, sind Wettbewerbswirkungen allenfalls gegenüber der örtlichen Bäckerei möglich. Diese hat sich jedoch mit dem angegliederten Café bereits ein zweites Standbein geschaffen.
- / Die Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens beziehen sich schwerpunktmäßig auf Rottweil und Zimmern o. R., wo die Dietinger Bevölkerung einen Großteil ihrer Lebensmitteleinkäufe tätigt, sowie auf andere Arbeitsplatzschwerpunkte.
 - Für Anbieter im Stadtgebiet von **Rottweil** ist in Folge der Vorhabenrealisierung ein Umsatzrückgang von 3 – 4 % zu prognostizieren. Umsatzrückgänge werden in erster Linie bei den örtlichen Lebensmittelmärkten EDEKA, Lidl, Kaufland und Aldi eintreten. Nur in sehr geringem Ausmaß werden auch die dortigen Lebensmittelmärkte Norma und Benz-Markt sowie Fachmärkte für Getränke, Drogeriewaren und Heimtierbedarf Umsatzrückgänge hinnehmen müssen.

- In der Gemeinde **Zimmern ob Rottweil** ist in Folge des Vorhabens mit einem Umsatzrückgang von 2 – 3 % bei den dortigen Anbietern zu rechnen. Hauptsächlich werden die Lebensmittel- und Fachmärkte im Gewerbegebiet Steinhäuslebühl an der A 81 (Kaufland, Aldi, Lidl, Denns Biomarkt, Friso, dm usw.) betroffen.
- In der Stadt **Oberndorf**, die ein regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt ist und v. a. für die nördlichen Ortsteile von Dietingen noch in zumutbarer Entfernung liegt, ist mit Umverteilungswirkungen in Höhe von insgesamt max. 1 % auszugehen.
- In der Nachbarstadt **Rosenfeld** sind angesichts der erheblichen Distanzen zum Planstandort (rund 12 km) nur geringe Umsatzrückgänge in Höhe von max. 2 % zu erwarten.
- In der Stadt **Schömberg** wird in Folge des Vorhabens ein Umsatzrückgang von max. 1 – 2 % eintreten; dieser bezieht sich auf die dortigen Lebensmittelmärkte.
- In den Nachbargemeinden **Villingendorf, Epfendorf** und **Zimmern unter der Burg** sind mangels direkter Wettbewerber keine wesentlichen Umsatzumverteilungseffekte mehr nachweisbar.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

In Dietingen wird die die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu einer **erheblichen Verbesserung der Grundversorgung in der gesamten Gemeinde** führen. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dem verkehrlich gut für alle Ortsteile erreichbaren Planstandort verkürzt sich der Weg zu einem Lebensmittelmarkt für die Bevölkerung aller Ortsteile. Zudem kann ein erheblicher Teil der Bevölkerung im Kernort den geplanten Nahversorger auch ohne Pkw (entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad) erreichen.

Außerhalb der Standortkommune Dietingen werden in den umliegenden zentralen Orten nur **geringe Kaufkraftbewegungen** durch das Vorhaben ausgelöst (vgl. Tabelle 5), da das Einzugsgebiet des Nahversorgers nicht bis in die umliegenden Kommunen reicht. Die Umsatzumverteilungen werden in allen umliegenden Kommunen weit unterhalb der Vermutungsgrenze für den Eintritt von Geschäftsaufgaben (10 %) bleiben. Im Höchstfall (Rottweil) wird eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von 3 – 4 % erreicht. Für die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum ermitteln sich Umverteilungsquoten zwischen ca. 2 % und weniger als 1 %. Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern und somit Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung können überall ausgeschlossen werden.

Die höchsten Umverteilungswirkungen werden im relativ nahe gelegenen **Mittelzentrum Rottweil** eintreten. Im Kernsortiment entspricht dies in der Stadt Rottweil einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 3 – 4 %. Hieraus resultieren folgende Auswirkungen:

- ▮ Die Umverteilungseffekte werden zum einen bei Lebensmittelmärkten im Bereich der Innenstadt (v. a. bei EDEKA und Lidl) wirksam, welche einen Teil der Kaufkraft aus Dietingen zu sich ziehen. Hier errechnet sich eine Umverteilungsquote von max. 3 – 4 % zu Lasten der Innenstadt. Angesichts der hohen Leistungskraft der dortigen Anbieter ist hieraus keine Bestandsgefährdung abzuleiten.
- ▮ Von den weiteren Versorgungsstandorten in Rottweil sind nur die Anbieter im Gewerbegebiet Saline vom Vorhaben im erheblichen Umfang betroffen (durchschnittliche Umverteilungsquote ca. 3 – 4 %). Bestandsgefährdungen der dortigen

strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Kaufland, Aldi) oder anderer Anbieter (z. B. Drogeriemarkt dm, Getränkemarkt Fristo) sind angesichts ihrer Leistungsstärke und ihrer großen Agglomerationsvorteile auszuschließen.

- /// Bei den übrigen Lebensmittelanbietern im Rottweiler Stadtgebiet (z. B. Nahkauf in Göllsdorf, Benz-Markt in der Weststadt, Biomarkt B2 und Getränkehandel Mebold an der Heerstraße) liegen kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Nahversorgungsvorhaben in Dietingen vor. Hier ist daher nur von geringen Umsatzrückgängen auszugehen (im Einzelfall max. 2 – 3 %).
- /// Insgesamt sind in Rottweil an keiner Stelle Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern absehbar. Städtebauliche Effekte sind nicht zu erwarten, weder im Versorgungskern der Innenstadt noch an anderen nahversorgungsrelevanten Standorten.

Im **Unterzentrum Oberndorf** ergeben sich Umverteilungswirkungen in Höhe von insgesamt ca. 1 %. Hauptsächlich betroffen sind die Lebensmittelmärkte REWE, Lidl und Netto an der Neckarstraße, Aldi an der Hochbrücke sowie Aldi am Standort Lindenfeld. Diese Standorte sind für das Unterzentrum strukturprägend und sind dementsprechend in der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2012 als Vorranggebiete eingeordnet. Angesichts der Leistungsstärke der dortigen Leitbetriebe sind keine Bestandsabschmelzungen in Folge der Vorhabenrealisierung in Dietingen absehbar, somit auch keine städtebaulichen Folgewirkungen.

Im **Unterzentrum Schömberg** ist in Folge des Vorhabens in Dietingen nur ein geringer Umsatzrückgang von 1 – 2 % zu erwarten, der v. a. die dortigen Lebensmittelmärkte EDEKA und Norma betreffen wird (beide außerhalb der Innenstadt). Angesichts einer Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 % sind weder Gefährdungen von strukturprägenden Nahversorgern noch von der Innenstadt erkennbar.

Im **Kleinzentrum Rosenfeld** sind angesichts der erheblichen Distanzen zum Planstandort (rund 12 km) nur geringe Umsatzrückgänge in Höhe von max. 2 % zu erwarten. Sie betreffen ganz überwiegend die dortigen Lebensmittelmärkte EDEKA und Penny, die außerhalb der Innenstadt in Gewerbegebietslage ansässig sind. Hieraus sind weder Gefährdungen der strukturprägenden Nahversorger noch der Innenstadt abzuleiten.

Weitere Umsatzrückgänge werden in der Gemeinde **Zimmern ob Rottweil** eintreten (2 – 3 %). Angesichts der hohen Leistungskraft der dortigen Anbieter (Kaufland, Aldi, Lidl, Denns Biomarkt, Netto u. a. sowie ihrer Agglomerationsvorteile und Kundenzuführungseffekte durch die Verkehrsgunst ihrer Standorte sind in Zimmern o. R. keine Gefährdungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten erkennbar.

Für die Anbieter in den übrigen Nachbarkommunen (Villingendorf, Epfendorf, Zimmern unter der Burg) sind in Summe weniger als 0,1 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Alle dort ansässigen Anbieter werden vom Vorhaben nur minimal tangiert. Dies trifft auch auf den strukturprägenden Lebensmittelmarkt von Villingendorf (Netto) zu. Angesichts der Lage des Planstandortes abseits von regionalen Hauptverkehrsstraßen oder von Arbeitsplatzschwerpunkten ist davon auszugehen, dass die Einwohner von Villingendorf, Epfendorf und Zimmern unter der Burg auch zukünftig ihre bisherigen Einkaufsverflechtungen mit den näher gelegenen und besser ausgestatteten Einkaufsstädten Rottweil / Zimmern ob Rottweil, Oberndorf und Schömberg nicht wesentlich verändern werden. Somit wird in allen Gemeinden ein ausreichender Teil des dortigen Kaufkraftvolumens für die örtlichen Anbieter verbleiben. Betriebsgefährdungen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit 1.200 m² VK am Standort Böhringer Straße in Dietingen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen in der Standortkommune oder in anderen Kommunen im Umland einhergehen werden. Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird nicht beeinträchtigt.

4. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben muss die Planung die raumordnerischen Vorgaben des LEP Baden-Württemberg und des einschlägigen Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg erfüllen.

Bei der vorliegenden Planung sind aus raumordnerischer Sicht folgende Punkte wesentlich:

Konzentrationsgebot:

Der Gemeinde Dietingen sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben, sodass hier eigentlich kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist. Jedoch handelt es bei dem vorliegenden Einzelhandelsgroßprojekt um einen Lebensmittelmarkt, der als Kernsortiment Lebensmittel und Getränke sowie als Randsortiment weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogerieartikel) anbieten soll. Derzeit ist kein Lebensmittelmarkt in Dietingen vorhanden. Das Vorhaben dient also der Grundsicherung der Standortgemeinde.

Aufgrund der Wettbewerbssituation und der weiten Distanzen aus anderen Kommunen zum Planstandort ist absehbar, dass sich das regelmäßige Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes einzig auf die Standortgemeinde Dietingen beziehen wird. Der zu erwartende Umsatzanteil aus Dietingen beträgt ca. 92 %.

Im Ortskern von Dietingen sind mit Ausnahme eines Hofladens keine Einzelhandelsanbieter vorhanden, die von dem Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Da es derzeit keinen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Dietingen gibt, wird das Vorhaben eine erhebliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung bewirken. Für das Vorhaben ergeben sich also keine schädlichen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf die wohnortnahe Versorgung in der Standortkommune.

In umliegenden Orten sind ebenfalls keine schädlichen Wirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich oder auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Der größte Teil der von dem Planobjekt ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen bezieht sich auf Lebensmittelmärkte in der Stadt Rottweil bzw. in Zimmern o. R., die jedoch leistungsstark sind und von der Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Auch in der Innenstadt von Rottweil ist nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen. Deutlich geringere Umverteilungswirkungen sind in den Städten Oberndorf, Rosenfeld und Schömberg sowie in der Gemeinde Zimmern ob Rottweil absehbar (Umverteilungsquoten zwischen ca. 1 und 2 %). In den übrigen Nachbargemeinden (Villingendorf, Epfendorf, Zimmern unter der Burg) sind keine Umsatzrückgänge mehr nachweisbar (Umverteilungsquoten unter 0,05 %).

Die Planung erfüllt die Maßgaben zur Anwendung des Ausnahmefalles vom Konzentrationsgebot.

/// Beeinträchtigungsverbot:

Die Berechnungen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen haben ergeben, dass weder in Dietingen selbst (dem raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereich) noch in anderen zentralen Orten eine signifikante Umsatzumverteilungsquote erreicht wird. In den Zentralen Orten im Untersuchungsraum sind keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens mehr nachweisbar; die durchschnittlichen Umverteilungsquoten bleiben überall weit unterhalb von 10 % (im Höchstfall ca. 3 – 4 % in Rottweil, sonst ca. 1 – 2 %). Gründe hierfür sind die großen Distanzen zum Vorhabenstandort (durchweg mehr als 6 km, meist sogar mehr als 10 km) sowie die leistungsstarken Lebensmittelmärkte in den umliegenden Städten (v. a. in Rottweil, Oberndorf, Rosenfeld und Schömberg, außerdem in Zimmern o. R.). Auch in den in den Regionalplänen definierten Vorranggebieten von Rottweil, Oberndorf und Schömberg sind keine Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgung absehbar.

Ursächlich dafür ist der Charakter des geplanten Lebensmittelmarktes als Nahversorger für Dietingen. Bei dem Planobjekt ist von einem Filialisten mit standardisiertem Sortiment auszugehen, das nicht wesentlich von denen anderer Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum abweichen wird. Am Planstandort treten zudem keine Zuführungseffekte durch andere Anbieter oder große Arbeitsstätten in der Nähe ein.

In der Gemeinde Dietingen sind keine Lebensmittelmärkte ansässig. Im Ortskern von Dietingen, wo kein Platz für einen modernen Lebensmittelmarkt besteht, sind keine direkt von dem Vorhaben betroffenen Anbieter vorhanden. Somit sind in der Standortkommune keine Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges oder der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns von Dietingen absehbar. Für die verbrauchernahe Versorgung von Dietingen wird das Vorhaben positive Wirkungen entfalten. So kann ein Teil der Bevölkerung den im Kernort gelegenen Planstandort auch zu Fuß oder per Fahrrad erreichen, für die Bewohner der übrigen Ortsteile können weite Einkaufsfahrten deutlich verringert werden.

Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten.

/// Integrationsgebot:

Der Planstandort liegt im zentralen Ortsteil von Dietingen, rund 700 m entfernt vom historischen Ortskern. Er grenzt direkt an ein neues Wohngebiet und befindet sich in fußläufiger Nähe zu weiteren Wohngebieten, sodass er für den Fußgänger- und Fahrradverkehr aus dem Kernort insgesamt gut erreichbar ist. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung gewährleistet.

Eine Alternativenprüfung ergab, dass es in der Gemeinde keinen besser integrierten Standort für einen Lebensmittelmarkt gibt. Im dicht bebauten Ortskern von Dietingen steht kein Grundstück mit den erforderlichen Standorteigenschaften (ausreichende Größe, Lage an einer Hauptverkehrsachse) zur Verfügung. Dort besteht auch keine zusammenhängende Einkaufslage. Für den zur Grundversorgung der gesamten Gemeinde vorgesehenen Lebensmittelmarkt ist es zudem wichtig, dass sein Standort auch für die Bewohner der nördlichen Ortsteile gut erreichbar ist, denn mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt in den weit vom Kernort abgesetzten Ortsteilen. Der früher durch einen kleineren Supermarkt genutzte Standort an der Schmiedestraße im Süden des Kernortes steht nicht mehr zur Verfügung, da er zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 gehört der Standortbereich an der Böhringer Straße zumindest teilweise zur Siedlungsfläche. Hier liegt weder ein regionaler Grünzug, noch eine Grünzäsur oder ein schutzwürdiger Bereich für den Naturschutz oder die Wasserwirtschaft vor.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten erfüllt der Vorhabenstandort die wesentlichen Vorgaben des Integrationsgebotes.

/ Kongruenzgebot:

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Dietingen. Etwa. 92 % der Umsatzprognose wird aus der Standortkommune resultieren. Mit auswärtigen Kunden wird absehbar nur ein geringer Teil der Umsatzerwartung erwirtschaftet (maximal 8 %). Der Standort entfaltet somit keine wesentliche überörtliche Wirkung.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Kongruenzgebotes.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, Betreiber noch unbestimmt /// Planstandort: Gemeinde Dietingen (Landkreis Rottweil), Böhringer Straße
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinde Dietingen (ohne zentralörtliche Funktion) /// Versorgungsstruktur in Dietingen: keine zusammenhängenden Einkaufsbereiche, kein Lebensmittelmarkt, wenige Kleinanbieter vorhanden (Lebensmittelhandwerk, Direktvermarkter) /// Mikrostandort: nördlicher Ortsrand des Kernortes, in direkter Nachbarschaft zu einem neuen Wohngebiet
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeindegebiet Dietingen /// Bevölkerungspotenzial: derzeit ca. 4.290 Einwohner /// Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel): ca. 13,1 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzerwartung: max. 5,4 Mio. €, davon ca. 4,6 Mio. € mit Nahrungs- u. Genussmitteln, ca. 0,8 Mio. € mit Nonfood
Umsatzumverteilung	<ul style="list-style-type: none"> /// Rottweil: ca. 3 - 4 % /// Zimmer o. R.: ca. 2 - 3 % /// andere zentrale Orte (Oberndorf, Schömberg, Rosenfeld): ca. 1 - 2 % /// andere Orte (u. a. Villingendorf, Epfendorf, Zimmern unter der Burg): < 1 %
Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	<p>Für die Planung ist die Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben wie folgt zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Der Planstandort liegt nicht in einem Ober-, Mittel- oder Unterzentrum. Dennoch wird das Konzentrationsgebot eingehalten, da das Vorhaben der Grundversorgung der Einwohner dient und zu keinen schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung führt. /// Das Vorhaben erfüllt das Beeinträchtigungsgesetz. In Dietingen selbst wird der neue Lebensmittelmarkt eine deutliche Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung bewirken. Die Umsatzumverteilungen des Vorhabens beziehen sich schwerpunktmäßig auf Rottweil bzw. Zimmer o. R., wo die Dietinger Bevölkerung einen Großteil ihrer Lebensmitteleinkäufe tätigt. In der Stadt Rottweil ist mit einer Umverteilungsquote von ca. 3 - 4 % im zu rechnen. Bestandsgefährdungen sind nicht absehbar. Auch in anderen Kommunen werden keine zentralörtlichen Versorgungskerne oder Nahversorgungsstrukturen beeinträchtigt; mit Ausnahme von Zimmern o. R. belaufen sich die Umsatzumverteilungsquoten in den anderen Nachbarkommunen auf ca. 1 - 2 %. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht zu erwarten. /// Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten erfüllt das Vorhaben die wesentlichen Vorgaben des Integrationsgebotes. Der Planstandort liegt im zentralen Ortsteil von Dietingen, grenzt direkt an ein Wohngebiet und liegt in fußläufiger Entfernung zu weiteren Wohnquartieren und zum Ortskern; eine Bushaltestelle besteht ca. 300 m entfernt. Ein besser integrierter Alternativstandort für einen Lebensmittelmarkt konnte nicht ermittelt werden. Da mehr als die Hälfte der Dietinger Bevölkerung nördlich vom Kernort lebt, ist für den geplanten Grundversorger ein verkehrlich gut erreichbarer Standort an der Hauptverkehrsachse im Norden von Dietingen besonders geeignet. /// Das Vorhaben entspricht dem Kongruenzgebot, da ca. 92 % der Umsatzerwartung aus der Standortkommune stammen werden.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Dietingen und zentralörtliche Struktur in der Region	12
Karte 2:	Mikrostandort und Standortumfeld des geplanten Lebensmittelmarktes an der Böhringer Straße in Dietingen	14
Karte 3:	Wettbewerbssituation für den geplanten Lebensmittelmarkt in Dietingen (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² VK)	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung von Dietingen und Nachbarkommunen 2012 – 2022	11
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK in Nachbarkommunen von Dietingen (bis max. 10 km Entfernung)	17
Tabelle 3:	Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziales im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes in Dietingen	21
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes am Standort Böhringer Straße in Dietingen	22
Tabelle 5:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	24