

Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neuhausen ob Eck

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Neuhausen ob Eck

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 26.09.2025

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 auf die genderkonforme Schriftform. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen 4
1. Aufgabenstellung 4
2. Was ist Nahversorgung? 5
2.1 Angebotsstrukturen und Entwicklungen 6
2.2 Betriebstypendefinition und Marktentwicklung 6
2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe 9
2.4 Zukünftige Entwicklungen 10
II. Standortrahmenbedingungen für Neuhausen ob Eck 12
III. Aktuelle Versorgungssituation in Neuhausen ob Eck 16
1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Neuhausen ob Eck 16
2. Angebotsstrukturen im Umland 18
IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich 22
1. Quantitative Bewertung 22
2. Qualitative Bewertung 23
3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation und Empfehlungen 24
4. Standortalternativenprüfung 25
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstrukturen in Neuhausen ob Eck 25
4.2 Standortalternativenprüfung 28
V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Neuhausen ob Eck 34
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 34
2. Mikrostandort „Tuttlinger Straße / Feuerwehr“ 35
3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial 38
3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes 38
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet 39
4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen 40
4.1 Umsatzprognose 40
4.2 Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen 41
4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung 44
VI. Zusammenfassung 50

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Im September 2023 erteilte die Gemeinde Neuhausen ob Eck der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes. Im Rahmen der Analyse sollen die Nahversorgungsstrukturen in Neuhausen ob Eck untersucht und bewertet werden. Ziel ist es, die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Nahversorgung in der Gemeinde und Empfehlungen zur Umsetzung aufzuzeigen.

Im September 2025 wurde das Gutachten an die leicht modifizierte Planung angepasst. Zusätzlich wurde der Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Neuhausen ob Eck berücksichtigt.

Die Ausgangslage kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Derzeit wird das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bereich in der Gemeinde Neuhausen ob Eck von einem Netto- Lebensmitteldiscounter geprägt. Dieser befindet sich im östlichen Siedlungsbereich in einem Gewerbegebiet. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² weist der Markt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei und eine Metzgerei im Ortskern sowie eine Apotheke.
- Ohne umfassende Nahversorgung sind die Ortsteile Schwandorf und Worndorf. Hier sind deutliche Kaufkraftabflüsse in Richtung Stockach und Meßkirch zu verzeichnen.
- Aktuell wird in Neuhausen ob Eck ein Ansatz zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur diskutiert. Konkret ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² im Ortsteil Neuhausen ob Eck vorgesehen. Da dieses Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. BauNVO einzustufen. Im Regelfall ist daher eine Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.[1]

Vor diesem Hintergrund ist zunächst zu untersuchen, welche Perspektiven der Nahversorgung in Neuhausen ob Eck gegeben sind. Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation in Neuhausen ob Eck aktuell da?
- Welche realistischen Perspektiven bestehen, um die Nahversorgung langfristig zu sichern?
- Bestehen konkrete Möglichkeiten zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde?
- Welcher Standort ist für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Neuhausen ob Eck geeignet?
- Welche Auswirkungen hätte ein neuer Lebensmittelmarkt auf die vorhandenen Strukturen in der Gemeinde?

[1] Die Ausweisung eines Sondergebietes ist jedoch an die verbindlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (LEP Baden-Württemberg) bzw. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg) gebunden. Die entsprechenden Kriterien sind im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung nachzuweisen.

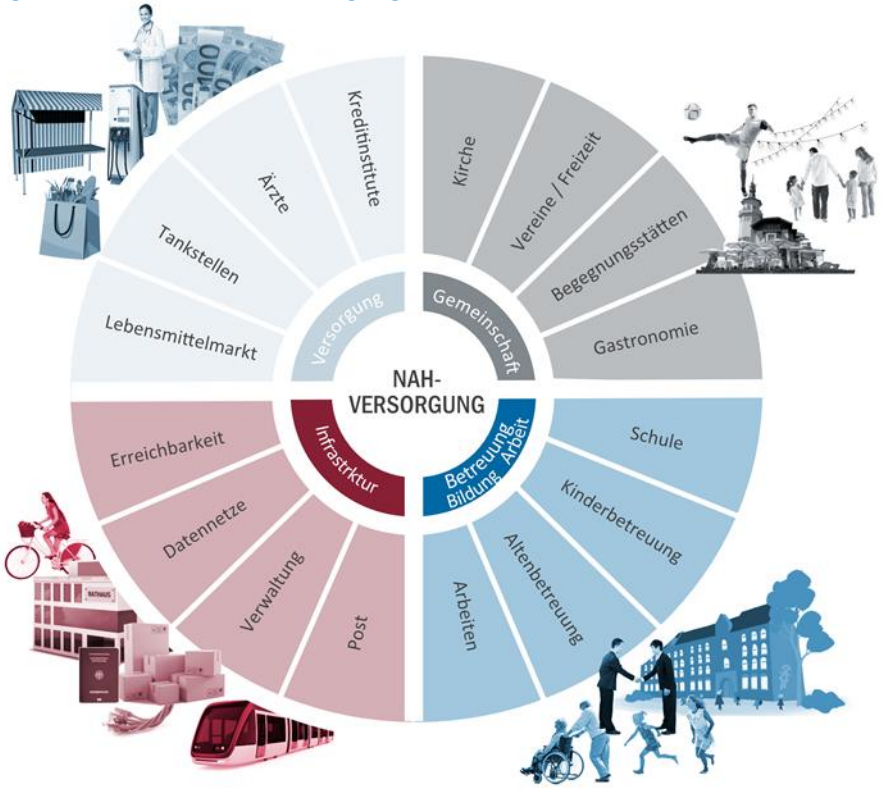
Bezogen auf die Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist im Anschluss zu prüfen, welche Auswirkungen (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) durch einen weiteren Lebensmittelmarkt in Neuhausen ob Eck und den benachbarten Kommunen zu erwarten sind und ob ein solches Vorhaben den Zielen der Raumordnung- und Landesplanung entspricht.

Zur Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde im Oktober 2023 eine intensive Besichtigung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde und in den umliegenden Kommunen vorgenommen. Darüber hinaus wurde auf Information von MB Research sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Was ist Nahversorgung?

Umgangssprachlich wird unter Nahversorgung ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen des privaten (z. B. Friseur, Banken, Post) und öffentlichen Bereichs (z. B. Bildungseinrichtungen, Kultur), der Gastronomie sowie der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung verstanden (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: GMA-Grafik 2023

2.1 Angebotsstrukturen und Entwicklungen

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung. Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, kleines Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.[2] Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie **„mobile Läden“**, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen. Ein vergleichsweise neues Konzept der Nahversorgung v. a. im ländlichen Raum stellen die **Tante M-Läden** dar, die seit 2019 kleinere Selbstbedienungsläden in Ortszentren eröffnen.

2.2 Betriebstypendefinition und Marktentwicklung

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[3]

> *Kleines Lebensmittelgeschäft*
>
> *Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[4] anbietet.*

2 In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren; regionale Produkte etc.) bewährt.

3 Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

4 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.600 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[5] führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Ethnischer Lebensmittelmarkt

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. nicht von Deutschen, sondern von Migranten / Ausländern geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen. Als Beispiel kann ein Asiamarkt angeführt werden.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus 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.

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 14.880 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscountmärkte dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel (vgl. Tabelle 1).

Die **Verkaufsflächengröße** ist ein weiteres wichtiges Abgrenzungsmerkmal der Betriebstypen und variiert zwischen den Discountern mit durchschnittlich ca. 826 m² VK pro Betrieb und den Supermärkten mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd.1.120 m² VK pro Betrieb.

[5] Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

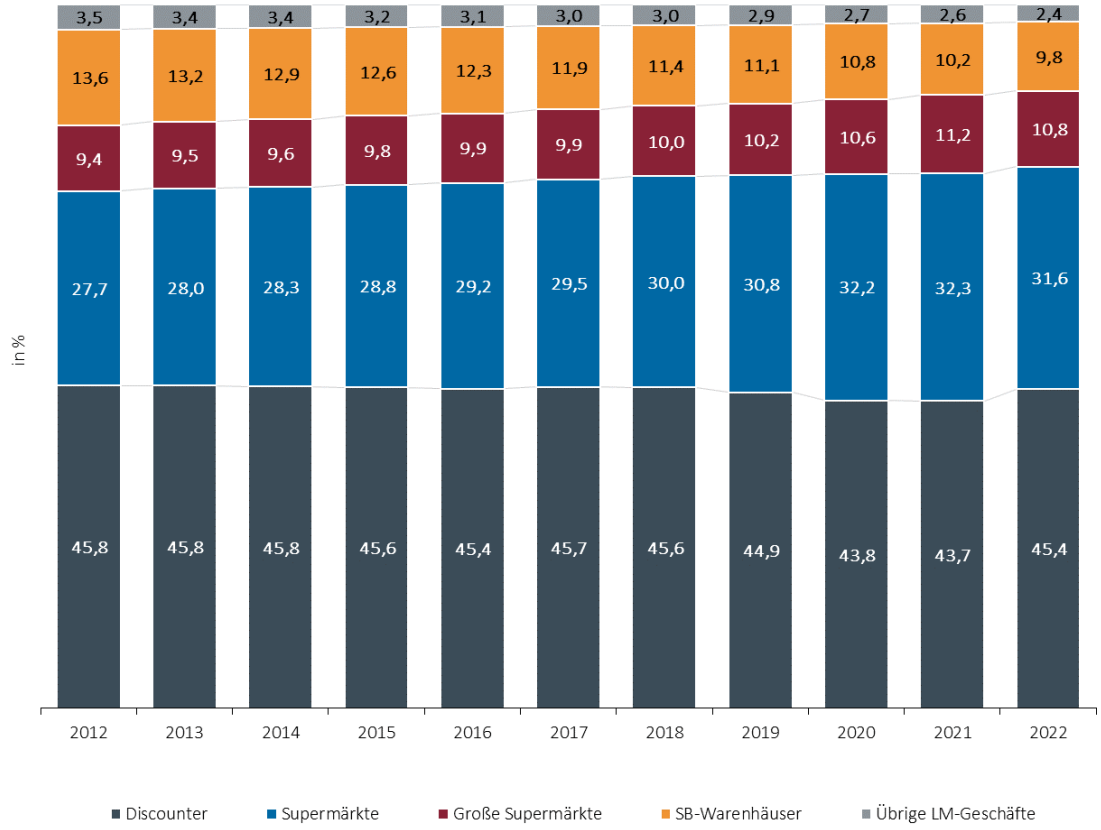
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 826 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	11.285	76
Nonfood I[6]	265	12	1.998	13
Nonfood II[7]	275	12	1.594	11
Nonfood insgesamt	540	24	3.592	24
Insgesamt	**2.295**	**100**	**14.877**	**100**

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017 und 2023

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und die unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker am Markt zu behaupten. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von ca. 45 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022



Quelle: GMA-Darstellung 023 nach EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2023

6 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

7 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre **Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden.

Neben der **Versorgungsaufgabe** der Bevölkerung mit **Waren des täglichen Bedarfs** übernehmen Nahversorgungseinrichtungen eine bedeutende Rolle im **sozialen Alltag** der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, am sozialen Leben teilzuhaben, was insbesondere für ältere Menschen wichtig ist. Außerdem kommt dem Lebensmittelhandel eine **Bedeutung als Arbeitgeber** zu. Neben dem reinen Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Nahversorgung in die **lokale Wirtschaft** zurückfließt.[8]

Nahversorgung nimmt in der Bewertung der Standort- und Lebensqualität eine wichtige Rolle ein. Ein gutes Angebot im Nahversorgungssegment ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und die älteren Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde mit der „Sicherung der Grundversorgung“ verknüpft.[9]

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der **Beginn der Abwärtsspirale** (vgl. Abbildung 3).

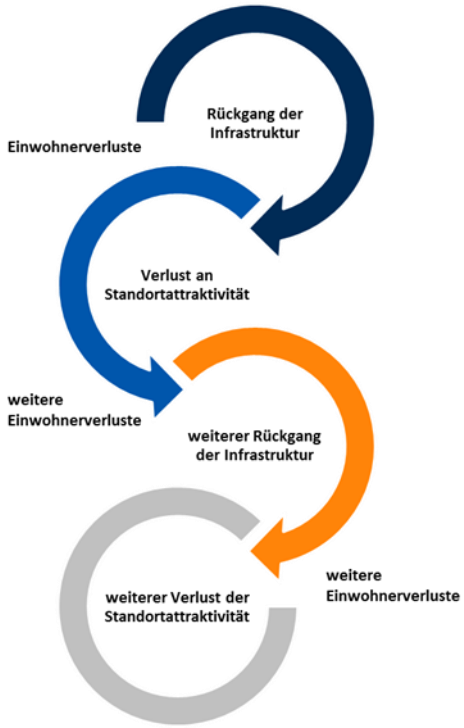
Auch für Unternehmen spielt bei der Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder das Fehlen von Angeboten in einer Gemeinde hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Nahversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

[8] Nahversorgungsbetriebe beziehen regelmäßig Waren aus der Region und unterstützen somit regionale Wirtschaftskreisläufe.

[9] vgl. beispielhaft Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen: Wohnen im Zentrum – Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne; Ergebnisse der landesweiten Wettbewerbs-Initiative 2005 / 06; Stuttgart, 2006 oder BBR 2008: Laufende Bevölkerungsumfrage.

Abbildung 3: Abwärtsspirale der Standortattraktivität



Quelle: GMA-Darstellung 2023

2.4 Zukünftige Entwicklungen

Auch im Lebensmittelhandel wird der demografische und technologische Wandel bestimmender Faktor bleiben. Wenngleich der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den restlichen Handel der zentrale Veränderungsfaktor sein wird, ist davon auszugehen, dass für den Lebensmittelhandel der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen[10] der Haupteinflussfaktor bleiben wird. In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen im Lebensmittelhandel zu rechnen:

- Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, müssen weiterhin ihre **Standortnetze** konsequent **optimieren** und **modernisieren**, bei sich fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte v. a. die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung.
- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** Einfluss haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demographischer Wandel).

10 Stichworte v. a. buntere und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtische Regionen

- In der Konsequenz wird es um **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** gehen, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen. Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl vor allem im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und oder im Zweifelsfall geschlossen. Die einzelnen Betreiber verfolgen aktuell jedoch sehr unterschiedliche Strategien. Die Konzentrationstendenzen sind beim **Supermarkt** auf den ersten Blick besonders stark ausgeprägt, können doch mit den beiden genossenschaftlich organisierten Anbietern Edeka und REWE nur noch zwei „global player" angeführt werden. Bei genauem Hinsehen gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den Regiebetrieben und den inhabergeführten Märkten hinsichtlich Ladengestaltung, aber auch in puncto Leistungsfähigkeit. Zentrale Veränderungsfaktoren sind Sortimentsausdehnung (vor allem Eigenmarken als Preiseinstiegssortiment, Bio, Regionalität, Drogerieartikel, Fair, Allergikerprodukte, international orientierte Produkte, Convenience), aufwändigere Warenpräsentation und verbesserte Einkaufsatmosphäre (vor allem geringere Regalhöhen, breitere Gänge), aber auch die Errichtung zentraler und für den Kunden besser zugängliche Pfandrücknahmestationen.

Tabelle 2: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

mögliche / typische Angebotselemente	benötigte Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbedingungen
Supermarkt	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 1.200 – 1.800 m²	gute Sichtbarkeit ca. 60 - 70 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 3.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.400 m²	gute Sichtbarkeit ca. 75 - 100 Stellplätze
Getränkefachmarkt	ca. 5.000 - 10.000	ca. 300 – 500 m²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ab 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m²	gute Sichtbarkeit mind. 30 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m² (zzgl. Verzehrbereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 5.000 – 10.000	ca. 20 – 80 m² (ggf. zzgl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	ca. 4.000	ca. 80 – 120 m²	Arztpraxen um Umfeld

Quelle: GMA-Standortforschung 2023

II. Standortrahmenbedingungen für Neuhausen ob Eck

Die im Landkreis Tuttlingen gelegene Gemeinde Neuhausen ob Eck befindet sich ca. 10 km östlich der Stadt Tuttlingen. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Die Gemeinde hat daher die Aufgabe, den Grundbedarf für die eigene Bevölkerung zu decken.

Die **verkehrliche Anbindung** von Neuhausen ob Eck ist als gut einzustufen. Die überregionale Erreichbarkeit wird durch die Lage an der B 311 (Meßkirch – Neuhausen ob Eck – Geisingen) sichergestellt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an die A 81 befindet sich jedoch in einer Distanz von ca. 30 km. Innerhalb des Gemeindegebietes sind die einzelnen Ortsteile über Kreisstraßen miteinander verbunden. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch mehrere Buslinien gewährleistet.

Die **Siedlungsstruktur** von Neuhausen ob Eck wird neben dem Ortsteil Neuhausen ob Eck durch die beiden früher selbstständigen Gemeinden Schwandorf und Worndorf geprägt (vgl. Karte 2). Zum Gemeindegebiet gehören darüber hinaus zahlreiche Weiler und Höfe. Bevölkerungsschwerpunkt bildet jedoch der Ortsteil Neuhausen. Hier konzentrieren sich auch die öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, die Gemeindeverwaltung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Ärzte, Gaststätten). Gewerbegebiete haben sich ausschließlich in Neuhausen ob Eck ausgebildet. So befindet sich im Nordosten des Ortsteils entlang der Meßkircher Straße ein Gewerbegebiet, in dem auch ein Lebensmittelmarkt (Netto) etabliert ist. Westlich des Ortsteils Neuhausen ob Eck, jedoch räumlich abgesetzt, liegen der Flughafen sowie der große GewerbePark „take-off“. Hier haben sich bereits 70 Unternehmen mit rd. 2.000 Mitarbeitern angesiedelt.[11] Zukünftig werden hier ca. 4.000 – 4.500 Menschen arbeiten. Der Flugplatz ist Veranstaltungsort des jährlichen Southside-Festivals.

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck zählt aktuell ca. **4.206 Einwohner.**[12] Seit 2014 ist in der Kommune ein deutliches Bevölkerungswachstum festzuhalten. So ist die Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2024 um rd. 11 % gewachsen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Neuhausen ob Eck im Vergleich zu den Kommunen im Umland über dem Durchschnitt (vgl. Tabelle 3). Im Juni 2023 lebten in Neuhausen ob Eck noch ca. 4.050 Menschen. Gegenüber der in der ursprünglichen Auswirkungsanalyse genannten Bevölkerungszahl lebten Ende 2024 ca. 156 Personen mehr in der Gemeinde.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerung in Neuhausen ob Eck weiter zunehmen. Für das Jahr 2040 wird von ca. 4.350 Einwohnern ausgegangen.[13]

11 Vgl. www.Take-off-Park.de

12 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2024).

13 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2023, Hauptvariante (mit Wanderungen).

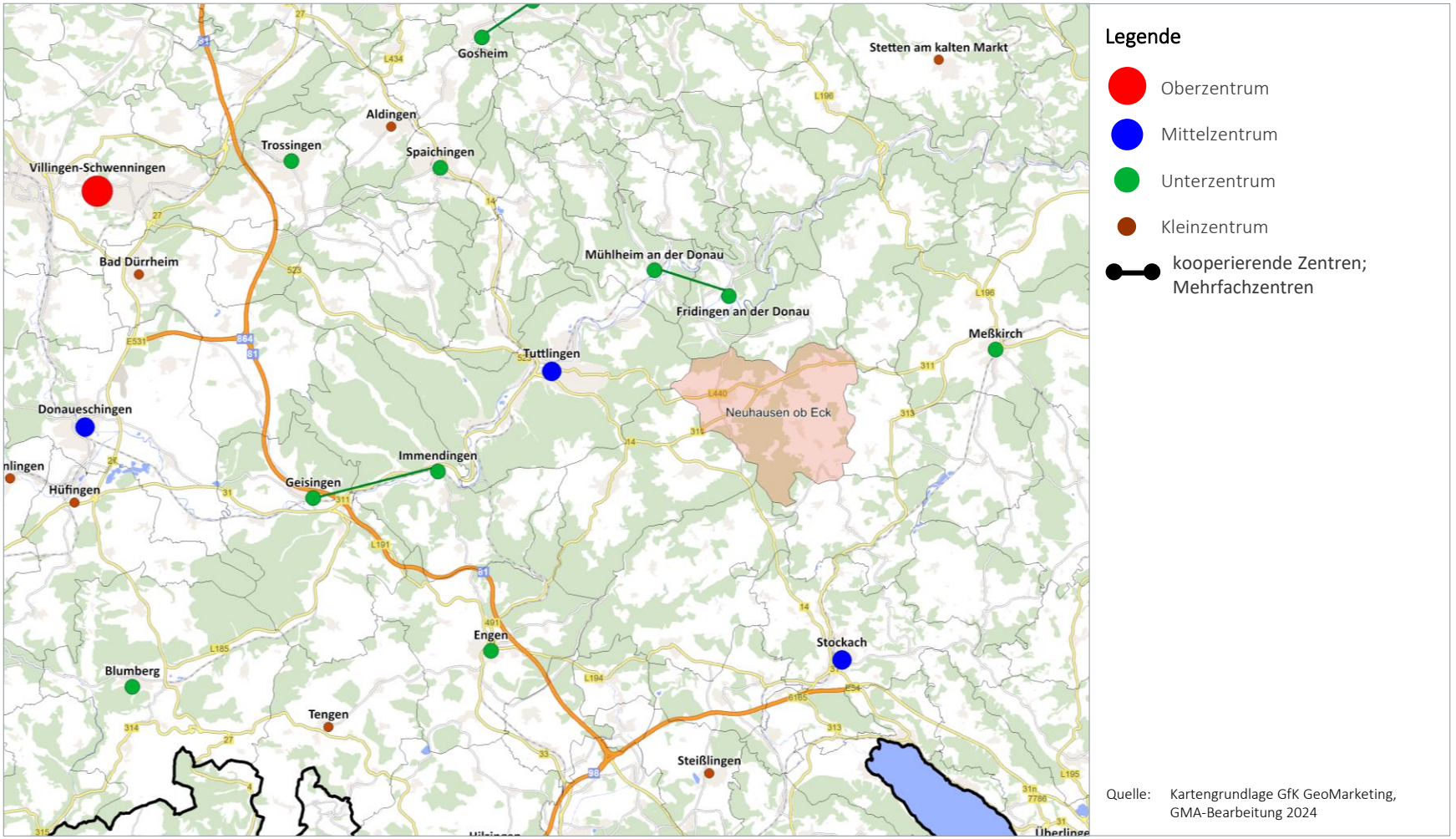
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung 2014 - 2024 im regionalen Vergleich

Bevölkerungsentwicklung	2014	2024	Veränderung 2014 - 2024 abs.	Veränderung 2014 – 2024 in %
Neuhausen ob Eck	**3.796**	**4.206**	**410**	**+10,8**
Emmingen-Liptingen	4.625	4.856	231	+5,0
Leibertingen (LK Sigmaringen)	2.084	2.233	149	+7,1
Sauldorf (LK Sigmaringen)	2.485	2.607	122	+4,9
Meßkirch (LK Sigmaringen)	8.203	8.676	473	+5,8
Eigeltingen (LK Konstanz)	3.691	3.821	130	+3,5
Landkreis Tuttlingen	134.607	145.208	10.601	+7,9
Baden-Württemberg	**10.716.644**	**11.245.898**	**529.254**	**+4,9**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2014 und 31.12.2024

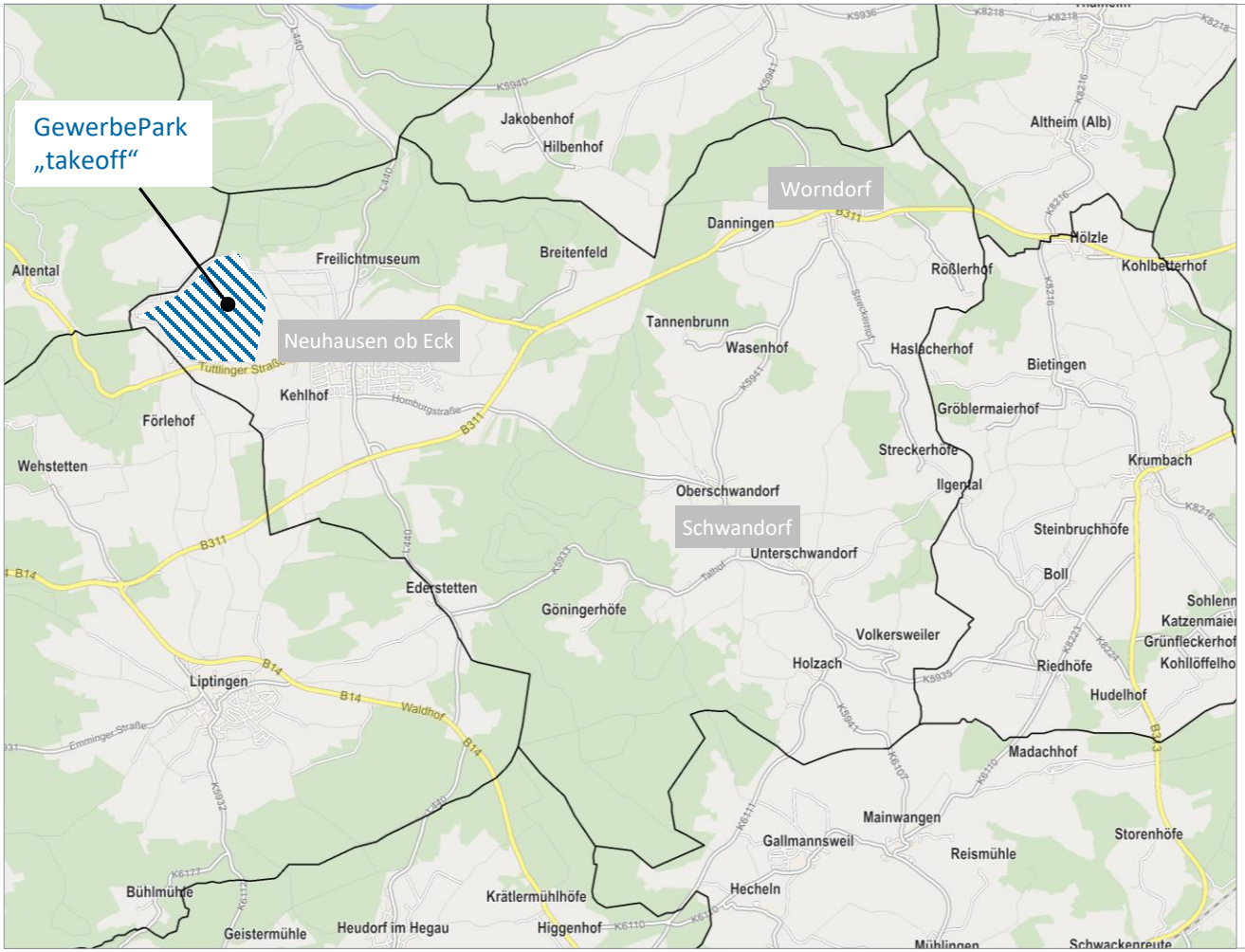
Der **Einzelhandel** beschränkt sich ausschließlich auf den Ortsteil Neuhausen ob Eck. In den Ortsteilen Worndorf und Schwandorf sind keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Insgesamt ist das Angebot lückenhaft und hauptsächlich auf die Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Es ist davon auszugehen, dass große Teile der Kaufkraft in das benachbarte Tuttlingen sowie nach Meßkirch und Stockach abfließen.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

Karte 2: Gemeindegebiet Neuhausen ob Eck



Legende

Gemeindegrenzen

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

III. Aktuelle Versorgungssituation in Neuhausen ob Eck

Zur Bewertung der Angebotssituation in Neuhausen ob Eck wurde von der GMA im Oktober 2023 eine Erhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Hierbei wurden sämtliche Lebensmittelanbieter, darunter auch Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) erfasst.

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Neuhausen ob Eck

In der Gemeinde Neuhausen ob Eck können insgesamt **4 Betriebe** aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich identifiziert werden, welche sich ausschließlich im Ortsteil Neuhausen ob Eck befinden. Größter Anbieter stellt dabei der Netto Lebensmitteldiscounter dar, der im nordöstlichen Siedlungsgebiet in einem Gewerbegebiet situiert ist. Auf einer **Verkaufsfläche von insgesamt ca. 710 m²** wird von diesen Anbietern ein **Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 4,0 Mio. €** generiert.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte von Neuhausen ob Eck durch eine Apotheke sowie Dienstleistungsnutzungen (Zahnarztpraxis, Arztpraxis, Kreissparkasse, Volksbank), Gastronomiebetriebe und öffentliche Nutzungen (u. a. Gemeindeverwaltung, Kirche). Nachfolgende Tabelle zeigt überblicksartig die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Neuhausen ob Eck (vgl. auch Karte 3):

Tabelle 4: Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck

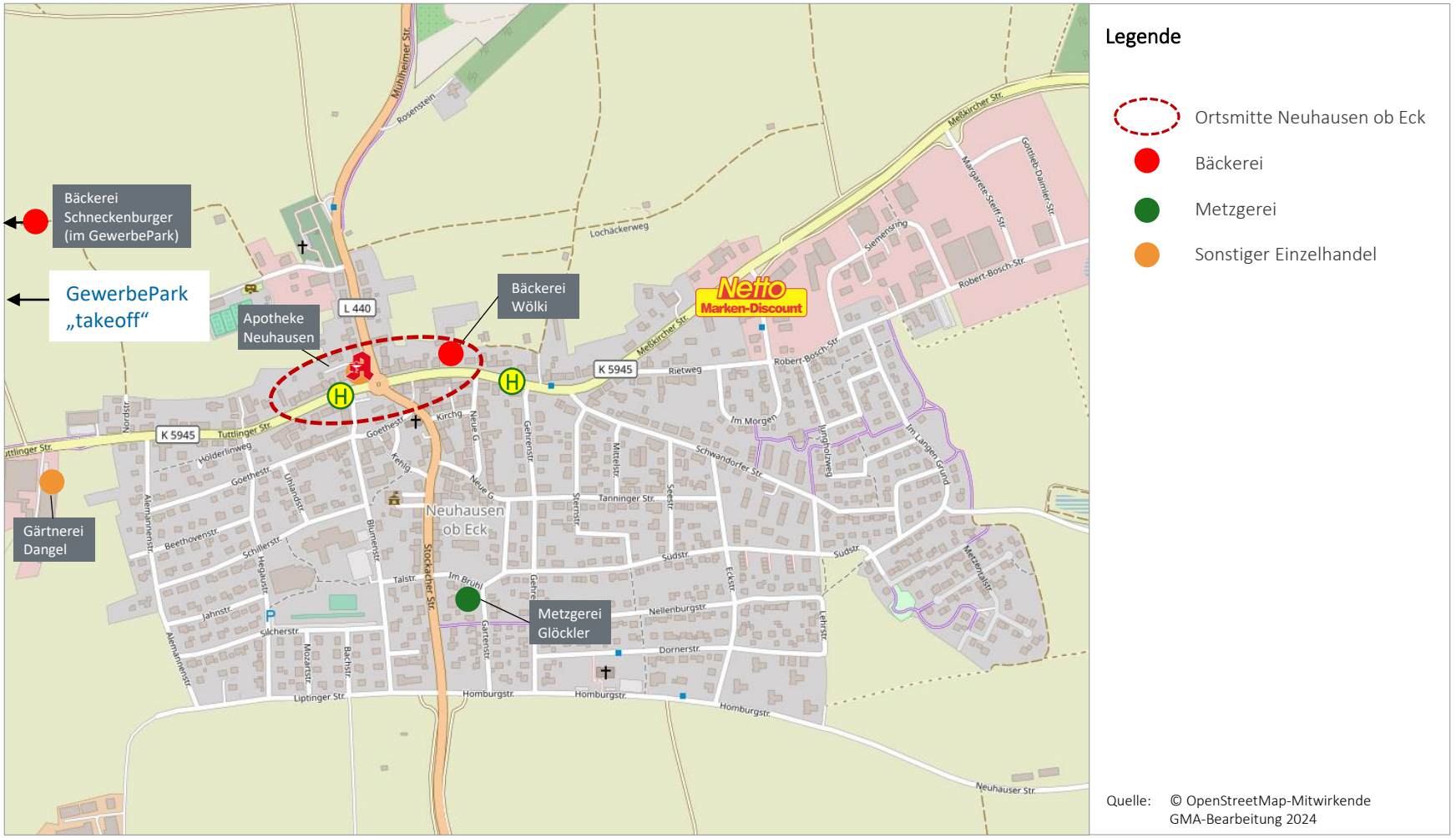
Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m² (ca.-Angaben)
Neuhausen ob Eck	Netto	Lebensmitteldiscounter	620
	Bäckerei Wölki	Fachgeschäft	30
	Metzgerei Glöcker	Fachgeschäft	30
	Bäckerei Schneckenburger[1]	Fachgeschäft	30
Schwandorf	---	---	---
Worndorf	---	---	---

[1] Im GewerbePark „take-off“

Quelle: GMA-Erhebung 2023

In der **Gesamtbetrachtung** ist damit festzustellen, dass nur im Ortsteil Neuhausen ob Eck die Nahversorgung im Lebensmittelbereich sichergestellt ist. In den beiden anderen Ortsteilen Schwandorf und Worndorf sind keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Bewohner der beiden Ortsteile sind somit regelmäßig auf Versorgungsfahrten mit dem Auto angewiesen. Zudem ist anzunehmen, dass aus diesen Ortsteilen ein Teil der Kaufkraft an Einzelhandelsstandorte außerhalb der Gemeinde Neuhausen ob Eck abfließt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte in Meßkirch und Stockach zu nennen.

Karte 3: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck – Ortsteil Neuhausen ob Eck



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2024

2. Angebotsstrukturen im Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Neuhausen ob Eck hinausgehenden Einzugsgebietes wird neben der räumlichen Lage und Topographie maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst. Als nächstgelegener größerer Handelsstandort zu dem engere Einkaufsverflechtungen (u. a. zu den Großflächenstandorten) bestehen, ist in westlicher Richtung auf das Oberzentrum Tuttlingen hinzuweisen. Aber auch die weiteren umliegenden Kommunen im Norden und Osten weisen z. T. eine sehr gute Versorgungslage auf. Nach Süden hin ist mit Stockach ebenfalls ein starker Wettbewerbsstandort vorhanden.

Insgesamt lassen sich die **Angebotsstrukturen im Umland** wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 4 und Tabelle 5):

- In westlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 km das Oberzentrum **Tuttlingen.** Hier ist mit großen Supermärkten (Kaufland, E-Center, Rewe, Edeka, nahkauf), sieben Discountern (2 x Aldi, 2 x Lidl, 3 x Netto) und einem Biomarkt (denn's) ein umfangreiches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich etabliert.
- In nördlicher Richtung ist auf die Angebote in den Gemeinden **Mühlheim an der Donau** (Edeka) und **Fridingen an der Donau** (Rewe) hinzuweisen.
- In östlicher Richtung bildet die Stadt **Meßkirch** den nächstgelegenen Einzelhandelsstandort. Hier wird das Angebot von zwei großflächigen Supermärkten (Edeka, Rewe) sowie drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto) geprägt.
- Ca. 15 Kilometer südöstlich liegt die Stadt **Stockach**. Mit vier Supermärkten (2 x Edeka, 2 x Rewe) sowie vier Lebensmitteldiscountern (2 x Aldi, Lidl, Norma) liegt auch hier ein großes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vor.
- In der südlich an Neuhausen ob Eck angrenzenden Gemeinde **Emmingen-Liptingen** ist zudem auf einen kleinen Edeka-Markt hinzuweisen. Er übernimmt eine lokale Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde und wurde erst vor kurzem umfassend modernisiert.

Tabelle 5: Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl, Stand 10/2023)

Ort	Anbieter	Straße	Verkaufs-fläche in m²	Betriebstyp	Lagezusammenhang
Tuttlingen	Kaufland	Stockacher Straße	3.600	Großer Super-markt	Gewerbegebietslage
	E Center	Weimarstraße	3.000	Großer Super-markt	westlicher Innenstadt-rand
	Rewe	Weimarstraße	1.800	Supermarkt	westlicher Innenstadt-rand
	Edeka	Neuhauser Straße	1.000	Supermarkt	integrierte Lage
	nahkauf	Am Seltenbach	600	Supermarkt	Innenstadt
	Lidl	Ludwigstaler Straße	1.300	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Lidl	Stockacher Straße	1.000	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Aldi	Weimarstraße	1.300	Lebensmittel-discounter	westlicher Innenstadt-rand
	Aldi	Nendinger Al-lee	1.100	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Netto	Nendinger Al-lee	1.100	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Netto	Gänsäcker	1.000	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Netto	Nelkenstraße	800	Lebensmittel-discounter	integrierte Lage
	denn´s Bio-markt	Rudolf-Diesel-Straße	550	Biosuper-markt	Gewerbegebietslage
Mühlheim an der Donau	Edeka	Kolbinger Straße	1.300	Supermarkt	Gewerbegebietslage
Fridingen an der Donau	Rewe	Württember-ger Straße	1.500	Supermarkt	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
Meßkirch	Rewe	Bahnhofstraße	1.500	Supermarkt	Scharnierlage zwischen 2 Wohngebieten
	Edeka	Am Stachus	1.700	Supermarkt	Scharnierlage zwischen 2 Wohngebieten
	Aldi Süd	Bahnhofstraße	1.100	Lebensmittel-discounter	Scharnierlage zwischen 2 Wohngebieten
	Lidl	Am Stachus	1.200	Lebensmittel-discounter	Scharnierlage zwischen 2 Wohngebieten
	Netto	Bahnhofstraße	850	Lebensmittel-discounter	Scharnierlage zwischen 2 Wohngebieten

Ort	Anbieter	Straße	Verkaufs-fläche in m²	Betriebstyp	Lagezusammenhang
Stockach	Edeka	Bahnhofstraße	2.400	Supermarkt	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
	Rewe	Dillstraße	1.600	Supermarkt	integrierte Lage
	Rewe	Stegwiesen	1.000	Supermarkt	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
	Edeka	Zoznegger Straße	900	Supermarkt	integrierte Lage
	Aldi	Weißmühlen-straße	1.000	Lebensmittel-discounter	integrierte Lage
	Aldi	Meßkircher Straße	1.100	Lebensmittel-discounter	Gewerbegebietslage
	Lidl	Stadtwall	1.000	Lebensmittel-discounter	integrierte Lage
	Norma	Talstraße	800	Lebensmittel-discounter	integrierte Lage
Emmingen-Liptingen	Edeka	Talstraße	450	Supermarkt	integrierte Lage

Quelle: GMA-Erhebung 2023

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass westlich und nördlich der Gemeinde Neuhausen ob Eck eine ausgeprägte Wettbewerbssituation vorliegt. Auch nach Osten hin ist in Meßkirch ebenfalls ein breites Angebot vorhanden. Weniger intensiv stellt sich die Wettbewerbssituation im Süden dar.

Karte 4: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen im Umland



Legende

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation in Neuhausen ob Eck ist zum einen eine **quantitative Bewertung** der vorhandenen Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten der Gemeinde Neuhausen ob Eck mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Ergänzt wird dieser Vergleich durch die Ermittlung der Zentralität des Einzelhandels in Neuhausen ob Eck.

Anschließend ist durch eine qualitative Bewertung zu prüfen, inwiefern die vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen für eine zukunftsfähige Sicherung der Nahversorgung ausreichen und ob hier Defizite bestehen. Hierfür wird auf die Detailanalyse der Versorgungsstrukturen im vorangegangen Kapitel zurückgegriffen, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Neuhausen ob Eck vorhanden sind.

Aus dieser quantitativen und qualitativen Betrachtungsebene sind in einem dritten Schritt **Empfehlungen** zur Weiterentwicklung oder auch Sicherung der Versorgungsstrukturen abzuleiten.

1. Quantitative Bewertung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittel- und Nahversorgungsbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit Durchschnittswerten aus anderen Regionen bzw. dem Bundeswert verglichen werden.

Die Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung / 1.000 EW** im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) zeigt, dass in der Gemeinde Neuhausen ob Eck ein Wert von 147 m² VK / 1.000 EW erreicht wird. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 450 m² VK / 1.000 EW.[14] Aufgrund des Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren ist die Verkaufsflächenausstattung gegenüber dem Jahr 2023 (153 m² VK / 1.000 EW) weiter gesunken.

Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in Neuhausen ob Eck kann die **Zentralitätskennziffer** herangezogen werden. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

[14] Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlichen den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. kleinere Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsflächen erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 450 m² VK / 1.000 EW festhalten.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralitätskennziffer

ca. 4,0 Mio. €	:	ca. 12,5 Mio. €	=	ca. 32 %.
(Umsatz in Neuhausen ob Eck)		(Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Neuhausen ob Eck)		(Zentralität)

In der Gemeinde Neuhausen ob Eck ist derzeit eine Zentralität[15] von lediglich ca. 32 % festzuhalten.[16] Das bedeutet, dass im Moment im Lebensmittelbereich ca. 68 % der verfügbaren Kaufkraft, also ca. 8,5 Mio. € an umliegende Standorte (v. a. nach Tuttlingen, Meßkirch, Stockach) abfließen. Kleinere Gemeinden erreichen zwar selten eine Zentralität von 100 % (= kein Kaufkraftabfluss), jedoch regelmäßig Werte von ca. 60 – 70 %.

Die Analyse der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Neuhausen ob Eck im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden zeigt übereinstimmend, dass rechnerisch ein Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Mehr als die Hälfte des im Lebensmittelbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt derzeit an Einzelhandelsstandorte außerhalb der Gemeinde Neuhausen ob Eck ab. Insofern liegen grundsätzlich Entwicklungsspielräume vor, die eine Ergänzung der bestehenden Angebotsstrukturen durch einen weiteren Lebensmittelmarkt ermöglichen.

2. Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand von Kenndaten und dem verfügbaren Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde Neuhausen ob Eck vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:

- In der Gemeinde Neuhausen ob Eck konzentrieren sich die bestehenden Nahversorgungsangebote auf den Ortsteil Neuhausen ob Eck. Wichtigster Anbieter im Lebensmittelbereich stellt der **Netto Lebensmitteldiscounter** dar. Der Markt befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich in einem Gewerbegebiet. Der Lebensmitteldiscounter ist der einzige Betrieb in der Gemeinde, der ein größeres Lebensmittelangebot vorhält. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² weist der Netto-Markt eine – im Vergleich zu anderen Lebensmitteldiscountern bzw. auch Märkten der Firma Netto – unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf.[17] Des Weiteren präsentiert sich der Markt in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand.

15 Zentralität = Umsatz durch Kaufkraft. Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Kommune eines Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Wert unter 100 bedeuten, dass Kaufkraft aus der Kommune an andere Einzelhandelsstandorte abfließt.

16 Bedingt durch das gestiegene Nachfragepotenzial ist die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Vergleich zum Jahr 2023 gesunken (2023: ca. 33 – 34 %).

17 Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024 liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche des Anbieters Netto bei 811 m².

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung läuft der Mietvertrag des Netto-Marktes bis zum Jahr 2025. Da bislang keine Modernisierung des Marktes gelang, ist bislang ungeklärt, ob der Markt nach 2025 weiterbetrieben wird. Sollte dies nicht der Fall sein, würde eine wesentliche Säule der Nahversorgung in Neuhausen ob Eck wegbrechen.

- Neben dem Netto Lebensmitteldiscounter leisten auch die im Ortskern von Neuhausen ob Eck ansässigen Lebensmittelhandwerker (Bäckerei Wölki, Metzgerei Glöckler) einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung. Im GewerbePark „take-off", ist darüber hinaus eine weitere Bäckerei ansässig. Sie dient jedoch überwiegend der Versorgung der dort Beschäftigten.
- In den beiden Ortsteil Schwandorf und Worndorf ist aktuell kein Anbieter von Lebensmittel vorhanden.

3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation und Empfehlungen

Die Grundversorgung im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Neuhausen ob Eck ist mit den vorhandenen Strukturen, d. h. einem modernisierungsbedürftigen Lebensmitteldiscounter sowie zwei Bäckereien und einer Metzgerei, welche sich alle im Ortsteil Neuhausen ob Eck befinden, nur z. T. sichergestellt. Der einzige größere Anbieter Netto, welcher dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter zuzuordnen ist, bietet zudem nur ein begrenztes Sortimentsspektrum an. Durchschnittlich liegt die Artikelzahl bei Lebensmitteldiscountern bei ca. 2.300. Ein Lebensmittelvollsortimenter führt dagegen ca. 14.900 Artikel im Sortiment[18].

Vor diesem Hintergrund könnte die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Neuhausen ob Eck einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgungsituation leisten. Kaufkraft, die bisher an andere Standorte, wo ein entsprechendes Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich besteht (z. B. nach Tuttlingen, Meßkirch, Fridingen an der Donau) abfließt, könnte zu großen Teilen wieder nach Neuhausen ob Eck geholt werden.

Unabhängig von diesen Überlegungen ist darauf hinzuweisen, dass der Fortbestand des Netto-Marktes in der mittel- bis langfristigen Perspektive ohnehin nicht gesichert ist. Der Markt verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Eine Modernisierung des Marktes inkl. Verkaufsflächenerweiterung konnte bislang nicht realisiert werden. Da der Mietvertag des Betriebes im Jahr 2025 ausläuft, ist der Weiterbetrieb des Marktes aktuell ungeklärt. Mit dem Wegfall des Netto-Marktes würde sich das ohnehin eingeschränkte Grundversorgungsangebot wesentlich verschlechtern.

Die Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung** hat gezeigt, dass Neuhausen ob Eck im bundesdeutschen Vergleich über einen unterdurchschnittlichen Wert verfügt. Auch die **Zentralität** im Lebensmittelbereich von nur 32 % macht deutlich, dass ein Großteil der in Gemeinde Neuhausen ob Eck vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließt. Daraus wird ersichtlich, dass in Neuhausen ob Eck **Entwicklungsspielräume zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** besteht. Um die Grundversorgungssituation in der Kommune deutlich zu verbessern ist die **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters anzustreben**. Lebensmittelvollsortimenter profilieren sich gegenüber Lebensmitteldiscountern v. a. durch ihre große

[18] vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2023, S. 86

Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel, Wein, Spirituosen) und Tiefkühlkost sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern.

Durch das deutlich größere Sortimentsspektrum kann ein Lebensmittelvollsortimenter daher im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter einen größeren Beitrag zu einer qualitätsvollen Grundversorgung in der Kommune leisten.

Vor dem Hintergrund des begrenztes Einwohnerpotenzials in der Gemeinde Neuhausen ob Eck ist in einem weiteren Schritt abzuleiten, welche Dimensionierung ein potenzieller Lebensmittelvollsortimenter haben sollte um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Setzt man für einen solchen Betrieb einen Marktanteil in Neuhausen ob Eck von ca. 40 % an und geht von Umsatzzuflüssen von außerhalb der Gemeinde v. a. durch die Beschäftigten im GewerbePark „take-off“ aus, so ergibt sich im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatzpotenzial von ca. 6,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Umsatzanteils von Nichtlebensmitteln (Drogeriewaren; ca. 10 – 12 %) könnte ein Lebensmittelvollsortimenter in Neuhausen ob Eck einen Gesamtumsatz von ca. 7,5 Mio. € generieren. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Flächenleistung für Lebensmittelvollsortimenter im ländlichen Raum von ca. 5.000 € / m² VK ergibt sich eine tragfähige Verkaufsflächengröße von ca. 1.500 m².

Geht man davon aus, dass sich der Trend der vergangenen Jahre zu einem leichten Bevölkerungswachstum weiter fortsetzen wird, so ist anzunehmen, dass das Kaufkraftpotenzial in den nächsten Jahren in der Gemeinde Neuhausen ob Eck weiter steigen wird. Gleiches gilt für eine Zunahme der Beschäftigten im Gewerbepark.

4. Standortalternativenprüfung

In den vorangegangenen Kapiteln konnte aufgezeigt werden, dass in der Gemeinde Neuhausen ob Eck ein Entwicklungspotenzial im Lebensmittelbereich besteht, das die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zulässt. Nachfolgend soll daher im Rahmen einer Standortalternativenprüfung ermittelt werden, welcher Standort sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am besten eignet. Der Fokus liegt dabei auf dem Ortsteil Neuhausen ob Eck, in welchem mit Abstand am meisten Einwohner leben. Im Vorfeld der Standortalternativenprüfung sollen jedoch die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen von Neuhausen ob Eck näher betrachtet werden.

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstrukturen in Neuhausen ob Eck

Der Ortsteil Neuhausen ob Eck ist durch einen kompakten Siedlungskörper gekennzeichnet. Prägend ist die in Ost-West-Richtung verlaufende **Achse Meßkircher Straße / Tuttlinger Straße** (vgl. Karte 5). Der Siedlungskörper erstreckt sich überwiegend entlang dieser Achse. Nördlich der Meßkircher Straße / Tuttlinger Straße ist nur straßenbegleitend eine lockere Bebauung vorhanden. Lediglich entlang der Mühlheimer Straße finden sich nach Norden hin einige (Wohn-)Gebäude. Im Süden erstreckt sich die Bebauung bis zur ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufenden **Achse Homburgstraße / Liptinger Straße**. Südlich dieser Achse ist keine Bebauung vorhanden, wodurch die beiden Straßen eine klare räumliche Zäsur zur im Süden angrenzenden Freifläche darstellen. Nach Osten reicht die Bebauung bis zum Langen Grund. Nach Westen bildet die Alemannenstraße den Abschluss der Bebauung.

Insgesamt wird die Siedlungsstruktur von Neuhausen ob Eck überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Ein neues Wohngebiet ist in den vergangenen Jahren am südöstlichen Siedlungsrand entstanden. Die Bebauung wird hier zukünftig bis an die Neuhauser Straße heranreichen. Der Bereich, der westlich an das Neubaugebiet angrenzt, ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Allerdings wird derzeit von der Gemeindeverwaltung geprüft, ob mehrere Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, eine Wohnbaufläche im Bereich der Feuerwehr an der Tuttlinger Straße auszuweisen.

Eine klassische Ortskernlage ist in Neuhausen ob Eck nicht ausgeprägt. Ein gewisser **Nutzungsschwerpunkt** ist im Bereich Tuttlinger Straße / Mühlheimer Straße / Meßkircher Straße ausgebildet. Hier sind eine Apotheke, zwei Kreditinstitute (Volksbank, Sparkasse), ein Gästehaus, eine Bäckerei sowie eine Postfiliale ansässig. Ein geschlossener Geschäftsbesatz ist jedoch nicht vorhanden. Entlang der Stockacher Straße finden sich ausschließlich öffentliche Nutzungen (Rathaus), Dienstleistungsnutzungen (Arztpraxis). Östlich der Stockacher Straße ist eine Metzgerei ansässig. Sie ist allerdings von der Stockacher Straße aus nicht einsehbar. Im Hinblick auf die Topographie ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände im nördlichen Bereich der Stockacher Straße in Richtung Kreisverkehr (Tuttlinger Straße / Stockacher Straße / Mühlheimer Straße) deutlich ansteigt.

Im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers befindet sich ein **Gewerbegebiet**, in dem u. a. der Netto Lebensmitteldiscounter ansässig ist. Das Gewerbegebiet erstreckt sich im Bereich zwischen der Meßkircher Straße im Norden und dem Rietweg bzw. der Robert-Bosch-Straße im Süden. Am westlichen Orteingang von Neuhausen ob Eck ist eine große Gärtnerei ansässig, die jedoch nicht direkt an die Wohnbebauung angrenzt.

Westlich von Neuhausen ob Eck, räumlich abgesetzt vom Siedlungskörper, liegen der **Flughafen Neuhausen ob Eck** und der **GewerbePark „take-off“**. Derzeit arbeiten dort rd. 2.500 Menschen; zukünftig werden es ca. 4.000 – 4.500 Beschäftigte sein. Die Relation zur Einwohnerzahl des Ortsteils Neuhausen ob Eck (rd. 2.625)[19] zeigt sich die Bedeutung des GewerbeParks. Aktuell arbeiten fast so viele Menschen im GewerbePark wie Menschen im Ortsteil Neuhausen ob Eck leben. Perspektivisch wird die Zahl der Beschäftigen die Zahl der Einwohner von Neuhausen ob Eck (Ortsteil) deutlich übersteigen. Es werden dann etwa so viele Menschen im GewerbePark arbeiten wie in der Gesamtgemeinde leben.

Im Hinblick auf die **Verkehrserschließung** des Ortsteils Neuhausen ob Eck ist festzuhalten, dass die Tuttlinger Straße und die Meßkircher Straße als Haupterschließungsstraßen fungieren. Über diese in Ost-West-Richtung verlaufende Achse ist der Gewerbepark an die B 311 angebunden (Tuttlingen – Neuhausen ob Eck – Meßkirch). Zudem ist entlang dieser Achse auch beidseitig ein Fahrradweg vorhanden, der ebenfalls zum Gewerbepark führt. Zukünftig soll er bis nach Tuttlingen verlängert werden. Auch die Busverbindungen (Buslinie 330, 340, 345) sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet.

Der Mühlhäuser Straße bzw. der Stockacher Straße, welche den Ortsteil in Nord-Süd-Richtung erschließen, kommt hingegen eine untergeordnete Bedeutung zu. So finden in der Stockacher Straße derzeit Baumaßnahmen statt. Durch eine Verringerung des Straßenquerschnitts, Einführung von Tempo 30 sowie der Einrichtung eines Zebrastreifens soll der Verkehr in der Stockacher Straße beruhigt werden. Diese Maßnahmen unterstreichen die Bedeutung der Tuttlinger Straße / Meßkircher Straße als Haupterschließungsachse.

[19] Quelle: Gemeine Neuhausen ob Eck, Stand: 31.12.2023.

Karte 5: Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Ortsteil Neuhausen ob Eck



Legende

- Einzelhandel
- Öffentliche Nutzung / Dienstleistungsnutzung / Gastronomie
- geplante Wohnbaufläche gem. FNP
- geplante Wohnbebauung (bisher nicht ausgewiesen)

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2024

4.2 Standortalternativenprüfung

Im Hinblick auf die Lage eines perspektivischen Lebensmittelmarktes sollte ein **möglichst städtebaulich integrierter Standort** gewählt werden. Die bestmögliche Nah- und Grundversorgungsfunktion kann ein Lebensmittelmarkt demnach in der Ortsmitte entfalten, da er hier von einem Großteil der Bevölkerung auf kurzem Wege erreicht werden kann. Außerdem ergeben sich an einem solchen Standort Synergieeffekte mit den anderen im Ortskern vorhandenen Angeboten (z. B. Lebensmittelhandwerker, Apotheke, Kreditinstitute, Rathaus).

In der Ortsmitte von Neuhausen ob Eck ist jedoch aufgrund der kleinteiligen Bebauung und dem Fehlen größerer Entwicklungsflächen die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters nicht möglich. Vor diesem Hintergrund muss ein anderer Standort gefunden werden, der eine möglichst hohe städtebauliche Integration aufweist und weitere Standortrahmenbedingungen erfüllt, die für einen Lebensmittelmarkt notwendig sind.

Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung eines Grundstückes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- städtebaulich integrierte Lage / Eignung als Nahversorgungsstandort
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen).

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren sowie dem Vorhandensein entsprechender Flächenpotenziale wurde mit der Gemeindeverwaltung vereinbart, dass die an den Ortseingängen im Norden, Osten, Süden und Westen vorhandenen Potenzialflächen im Rahmen einer Standortalternativenprüfung auf ihre Eignung für einen Lebensmittelvollsortimenter überprüft werden sollen (vgl. Karte 6).

Standortbereich Nord

Im nördlichen Siedlungsgebiet von Neuhausen ob Eck befindet sich östlich der Mühlheimer Straße eine Potenzialfläche, die eine ausreichende Größe zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hätte. Die Fläche befindet sich nördlich der Burger / Hirse Tankstelle, im Kreuzungsbereich der Mühlheimer Straße mit einem Feldweg. Die Distanz zur Ortsmitte (Kreuzungsbereich Mühlheimer Straße / Tuttlinger Straße / Meßkircher Straße / Stockacher Straße) beträgt ca. 300 m. Im fußläufigen Einzugsgebiet (500 m-Radius) leben aber nur ca. 197 Einwohner. Außerdem befindet sich dort ein Pferdehof, der eine Ansiedlung nicht begünstigt.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist der Standort über die Mühlheimer Straße bzw. den dort vorhandenen Fußweg zu erreichen. Im Umfeld befindet sich die Bushaltestelle „Neuhausen Freilichtmuseum“, so dass ein potenzieller Lebensmittelmarkt auch mit dem ÖPNV erreichbar wäre. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Potenzialfläche abseits einer Haupterschließungsstraße befindet.

Der Standort liegt jedoch in der Einflugschneise des Flugplatzes. Eine Bebauung am Standort könnte zu einer Einschränkung der Sichtbarkeit der Signalanlagen des Flughafens führen. Eine

Bebauung des Grundstücks ist daher nicht möglich. Vor diesem Hintergrund kommt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Standortbereich Nord nicht in Frage.

Standortbereich Ost

Im nordöstlichen Siedlungsbereich befindet sich an der Meßkircher Straße eine weitere Potenzialfläche, die eine ausreichende Dimensionierung hätte. Sie liegt im Kreuzungsbereich der Meßkircher Straße mit der Margarete-Steiff-Straße. Aufgrund der Lage des Standortes in einem Gewerbegebiet leben im fußläufigen Einzugsbereich nur ca. 13 Personen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über einen von der Meßkircher Straße abgetrennten Rad- und Fußweg angebunden. Positiv hervorzuheben ist die Lage an einer Hauptdurchgangsachse. Insbesondere für die Kunden aus den Ortsteilen Worndorf und Schwandorf wäre ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort gut zu erreichen.

In der Gesamtbetrachtung ist jedoch festzustellen, dass der Standort aufgrund seiner Lage in einem Gewerbegebiet als städtebaulich nicht integrierte Lage zu klassifizieren ist. Die geringe Nahversorgungsfunktion zeigt sich an der äußert niedrigen Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsgebiet. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist dieser Standort ebenfalls nicht geeignet.

Standortbereich Süd

Auch am südlichen Ortseingang von Neuhausen ob Eck bestünde theoretisch die Möglichkeit zur Etablierung eines Lebensmittelmarktes. Sowohl östlich als auch westlich der Stockacker Straße bzw. der L 440 sind Grundstücke in einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden. Die Distanz zur Ortsmitte (Kreuzungsbereich Mühleimer Straße / Tuttlinger Straße / Meßkircher Straße / Stockacher Straße) beträgt ca. 600 m. Im fußläufigen Einzugsbereich leben ca. 330 Einwohner. Damit weist dieser Standort im Vergleich zu den drei Alternativflächen die höchste Einwohnerzahl im Umfeld auf, umfasst aber ebenfalls nur einen Bruchteil der rd. 4.000 Einwohner von Neuhausen.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks für Fußgänger und Fahrradfahrer ist als gut einzustufen. Mit Bezug auf den Individualverkehr ist festzustellen, dass der Standort abseits der Hauptverkehrsachse (Tuttlinger Straße / Meßkircher Straße) liegt. Kunden aus den Ortsteilen Worndorf und Schwandorf könnten einen Markt jedoch über die B 311 und den vorhandenen Abzweig zum Projektstandort anfahren. Problematischer stellt sich jedoch die Situation für die zahlreichen Beschäftigten des GewerbeParks „take-off“ dar. Diese müssten den Markt über die Tuttlinger Straße und die Stockacher Straße anfahren. Bei einer zukünftigen Beschäftigtenzahl von 4.000 – 4.500 Personen könnte in nicht unerheblichem Umfang zusätzlicher Verkehr in der Ortsmitte induziert werden. Derzeit wird die Stockacher Straße verkehrsberuhigt. Durch eine Reduzierung des Straßenquerschnitts, Einführung von Tempo 30 und die Einrichtung eines Fußgängerüberwegs soll die Verkehrsmenge gedrosselt und die Geschwindigkeit verringert werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Süden von Neuhausen ob Eck würde zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrsfrequenz an der Stockacher Straße führen. Dies widerspricht dem Ziel der Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Stockacher Straße.

Auf beiden am südlichen Ortseingang gelegenen Potenzialflächen sind Streuobstbestände vorhanden. Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG § 33 und §

33a[20]) handelt es sich bei Streuobstwiesen um ein geschütztes Biotop. Ab einer Fläche von 1.500 m² sind Streuobstwiesen zu erhalten.[21] Die auf den beiden westlich und östlich der Stockacher Straße gelegenen Potenzialflächen vorhandenen Streuobstbestände weisen jeweils eine Größe von mehr als 1.500 m² auf, sodass die Bebauung der beiden Flächen nicht möglich ist.

Unabhängig von diesen Fakten ist im Hinblick auf die Siedlungsstruktur des Ortsteils festzustellen, dass die Liptinger Straße und die Homburgstraße eine räumliche Zäsur bilden. Südlich dieser Achse ist keine Bebauung vorhanden. Ein perspektivischer Supermarkt am südlichen Ortseingang wäre somit siedlungsstrukturell nicht an die nördlich gelegenen Wohnquartiere angeschlossen. Zudem sind kaum Austauschbeziehungen zu den nahversorgungsrelevanten Nutzungen in der Ortsmitte zu erwarten. So sind zum einen entlang der Stockacher Straße kaum Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Zum anderen steigt das Gelände im Bereich der nördlichen Stockacher Straße an, wodurch von den Kunden ein deutlicher Höhenunterschied überwunden werden müsste. Die Ortsmitte würde demnach von einer Ansiedlung des Marktes an diesem Standort nicht profitieren.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Standortbereich Süd aufgrund der vorhandenen Streuobstbestände, der perspektivischen Verkehrsbelastung an der Stockacher Straße, der fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung sowie der geringen Austauschbeziehungen mit dem Ortszentrum für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet ist.

Standortbereich West

Der vierte Alternativstandort ist am westlichen Ortseingang an der Tuttlinger Straße, direkt neben der Freiwilligen Feuerwehr situiert. Die Distanz zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m. Im fußläufigen Einzugsbereich leben ca. 175 Einwohner, welche überwiegend östlich des Standortes in den dort gelegenen Wohngebieten leben. Die Gemeinde Neuhausen ob Eck plant zudem, im Umfeld der Feuerwehr weitere Wohnnutzungen. Derzeit wird geprüft, ob ein Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird und stattdessen eine Fläche für Wohnungsbau im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr ausgewiesen wird. Bei einer Realisierung dieser Wohnbebauung wäre die städtebauliche Integration des Lebensmittelmarktes gegeben.

Weitere Menschen leben darüber hinaus im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes „take-off“. Dort befindet sich eine Unterkunft für Geflüchtete. Über einen von der Tuttlinger Straße getrennten Rad- und Fußweg[22] können auch diese Menschen den Markt sicher und ohne Probleme erreichen. Darüber hinaus wurde die Busverbindung im Gewerbepark vom Südteil bis zum Nordteil erweitert, wodurch eine ÖPNV-Nutzung für Geflüchtete gegeben ist.

Vom Ortszentrum her führen ein Fußweg sowie ein Radweg zum Standort. Vor diesem Hintergrund sind Austauschbeziehungen zwischen einem perspektivischen Lebensmittelmarkt und den im Ortszentrum vorhandenen Nutzungen (z. B. Bäckerei, Apotheke, Banken, Postfiliale) möglich. Ein an diesem Standort ansässiger Lebensmittelmarkt könnte somit zur Belebung des

20 Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 unter Berücksichtigung der letzten Änderung vom 17. Dezember 2020.

21 Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 unter Berücksichtigung der letzten Änderung vom 17. Dezember 2020.

22 Beleuchteter Fuß- und Radweg

Ortszentrums beitragen. Durch die Lage an der Tuttlinger Straße, welche als Hauptdurchgangsstraße in Neuhausen ob Eck fungiert, weist der Standort zudem auch für den motorisierten Individualverkehr eine gute Erreichbarkeit auf. Durch zwei Bushaltestellen sind auch die beiden Ortschaften an den ÖPNV angebunden.

Im Hinblick auf den westlich situierten GewerbePark „take-off" ist darauf hinzuweisen, dass die dort beschäftigten Menschen den Lebensmittelmarkt ebenfalls auf kurzem Wege über die Tuttlinger Straße anfahren könnten. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortszentrums durch diese Kunden, wäre damit nicht verbunden.

Neben der Potenzialfläche im Umfeld der Freiwilligen Feuerwehr sind im Standortbereich West noch zwei weitere Potenzialflächen vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um ein Areal, das sich zwischen der Gärtnerei Dangel und der Wohnbebauung an der Alemannenstraße befindet. Eine weitere Potenzialfläche grenzt westlich an die Gärtnerei Dangel an.

In Bezug auf die östlich der Gärtnerei gelegene Fläche („Obere Länder") ist festzuhalten, dass sich dieser Standort im Vergleich zur Potenzialfläche an der Feuerwehr etwas näher an der bestehenden Wohnbebauung befindet. Allerdings gibt es hier keine Möglichkeit, die Flächen zu erwerben, da es sich um Gärten handelt, die der angrenzenden Wohnbebauung zugehören. Im Frühjahr 2024 wurden die 11 betroffenen Eigentümer im Rahmen einer Informationsveranstaltung von der Gemeindeverwaltung in Kenntnis gesetzt, dass die insgesamt 32 Flurstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes benötigt werden. Im Anschluss daran wurden die Grundstückseigentümer angeschrieben und um einen Verkauf der betreffenden Grundstücke gebeten. Nur der Eigentümer einer sehr kleinen Teilfläche war bereit, sein Grundstück zu verkaufen. 9 Eigentümer haben einen Verkauf abgelehnt.[23] Durch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist die zeitnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „Obere Länder" nicht realistisch.

Die Potenzialfläche, die westlich der Gärtnerei Dangel liegt („Hochgeträß"), besitzt keinen Anschluss an ein Wohngebiet. Im Umfeld des Grundstücks wird perspektivisch auch keine Wohnbebauung entstehen. Zudem liegt die Fläche an der Südseite der Tuttlinger Straße. Der beleuchtete Rad- und Fußweg verläuft hingegen an der Nordseite der Straße. Vor dem geschilderten Hintergrund ist die Ansiedlung eines Supermarktes westlich der Gärtnerei Dangel nicht sinnvoll.

In der **Gesamtbetrachtung** ist festzustellen, dass eine Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Standortbereich Nord aufgrund der Lage in der Einflugschneise des Flughafens nicht möglich ist. Der Standortbereich Ost scheidet aufgrund der großen Distanz zur Ortsmitte sowie der fehlenden städtebaulichen Integration aus. Ein Lebensmittelmarkt, welcher am südlichen Ortseingang von Neuhausen ob Eck angesiedelt wird, könnte die größte Zahl an Einwohnern versorgen. Allerdings wäre mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes am südlichen Siedlungsrand eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens an der Stockacher Straße verbunden. Ziel ist es jedoch, die Verkehrsbelastung an der Stockacher Straße zu reduzieren. Die Zunahme des Fahrzeugaufkommens infolge der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes steht

[23] Ein Eigentümer hat sich nicht zurückgemeldet.

diesem Ziel jedoch entgegen. Darüber hinaus ist eine Bebauung der beiden am südlichen Ortsrand gelegenen Potenzialflächen durch die vorhandenen Streuobstbestände ohnehin nicht möglich.

Auch siedlungsstrukturell ist die Etablierung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht sinnvoll, da zum einen keine Anknüpfungspunkte zur bestehenden Wohnbebauung vorhanden sind. Zum anderen werden sich aufgrund der geringen Nutzungsdichte an der Stockacher Straße sowie dem topographischen Höhenunterschied kaum Austauschbeziehungen zwischen den im Ortszentrum vorhandenen Nutzungen und dem geplanten Supermarkt entwickeln. Die Ortsmitte würde demnach von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Standortbereich Süd nicht profitieren.

Vor diesem Hintergrund ist der Standortbereich „Süd“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht geeignet.

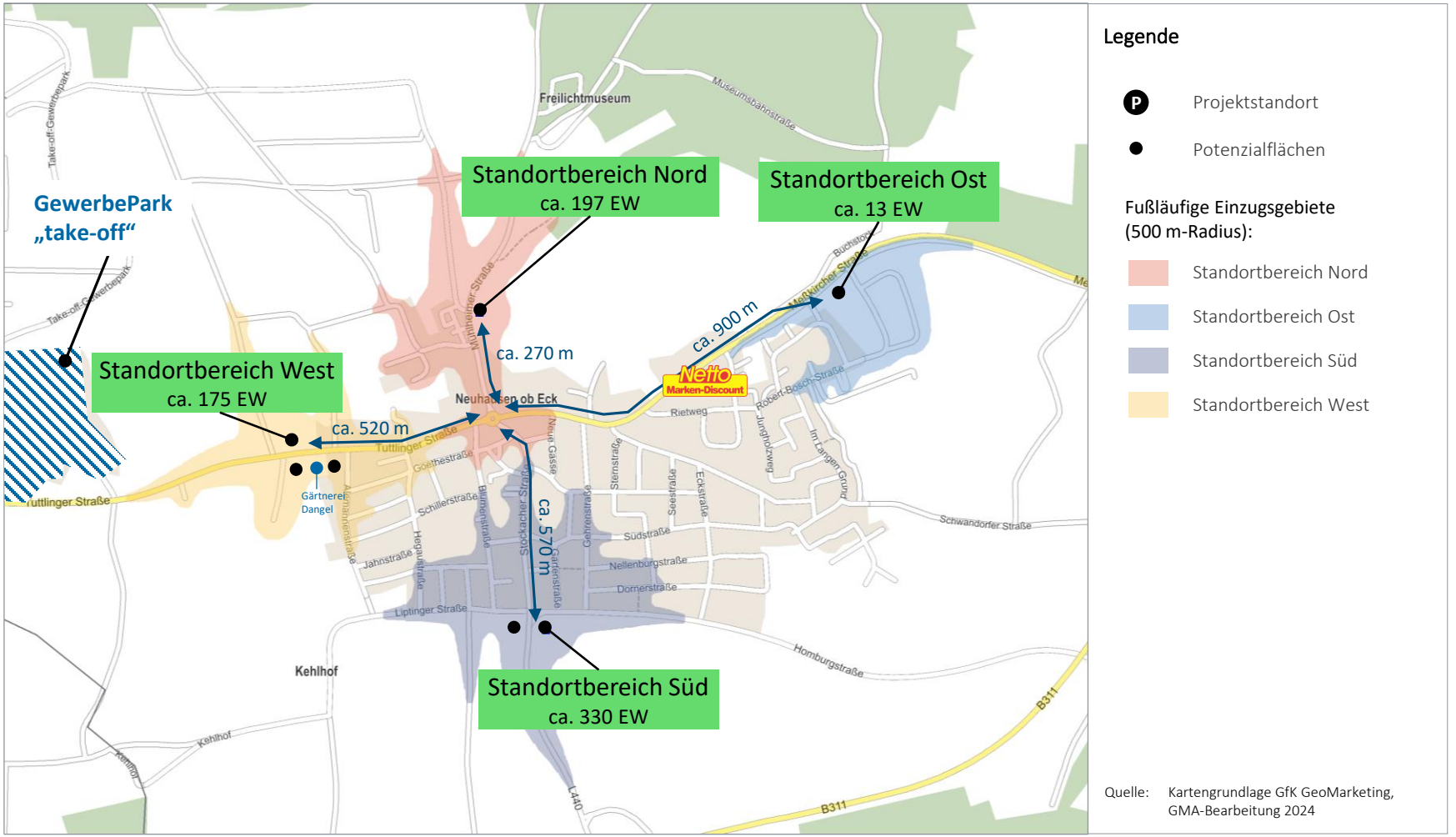
In der Gesamtschau weist die im Standortbereich West gelegene Potenzialfläche die besten Standortvoraussetzungen für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes auf. Ein Lebensmittelvollsortimenter an diesem Standort könnte eine Nahversorgungsfunktion für einen Teil der Bevölkerung aus Neuhausen ob Eck erfüllen. Positiv hervorzuheben ist die Scharnierlage zwischen dem Ortsteil Neuhausen ob Eck im Osten und dem Gewerbegebiet „take-off“ im Westen. Die zahlreichen Beschäftigten aus dem Gewerbegebiet können den Markt damit auf kurzem Wege erreichen. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen insbesondere an den untergeordneten Straßen wäre damit nicht verbunden. Auch die Menschen, die in der Unterkunft für Geflüchtete wohnen (südöstlicher Bereich des GewerbeParks), können den Markt über einen bestehenden Fuß- und Radweg ohne Probleme erreichen.

Aktuell ist der Standort als teilintegrierte Lage einzustufen, da im direkten Umfeld keine Wohnhäuser angrenzen. Dies könnte sich in Zukunft ändern, da im Umfeld der Feuerwehr eine zusätzliche Wohnbebauung möglich ist.

Die Lage der Potenzialfläche an der Hauptverkehrsachse Tuttlinger Straße / Meßkircher Straße, entlang derer sich auch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen (z. B. Apotheke, Bäckerei, Banken, Postfiliale) finden, ermöglicht Kundenaustauschbeziehungen zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Ortszentrum. Dadurch kann das Ortszentrum von einem Lebensmittelmarkt im Standortbereich West im Vergleich zu den anderen Standortbereichen am stärksten profitieren.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass innerhalb des Ortsteils Neuhausen ob Eck der Standortbereich West über die besten Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verfügt. Dabei zeigt sich, dass die Potenzialfläche im Umfeld der Freiwilligen Feuerwehr im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie die (perspektivische) siedlungsstrukturelle Einbindung die besten Voraussetzungen aufweist.

Karte 6: Fußläufige Einzugsgebiete (500 m-Radius) der Alternativstandorte in Neuhausen ob Eck



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2024

V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Neuhausen ob Eck

Die Analyse der Nahversorgungssituation hat gezeigt, dass in der Gemeinde Neuhausen ob Eck grundsätzlich ein Ansiedlungspotenzial für einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurde ermittelt, dass eine Fläche westlich der Feuerwehr die besten Standortrahmenbedingungen zur Ansiedlung eines solchen Marktes aufweist. Im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse soll daher die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort untersucht werden. Der Markt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² aufweisen.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation in Neuhausen ob Eck sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Analyse bearbeitet werden:

- Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Nahrungs- und Genussmittelbereich
- Prognose des Umsatzes des Vorhabens
- Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung in Neuhausen ob Eck
- Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen
- Bewertung der Prüfkriterien des Regionalplans (bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg)
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung[24] aus:

> *„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*

[24] Baunutzungsverordnung (BauNVO) un der Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) n. W. v. 07.07.2023.

> *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."*

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Neuhausen ob Eck sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) heranzuziehen.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:[25]

> *„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. 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. 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." (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).*

2. Mikrostandort „Tuttlinger Straße / Feuerwehr"

Die Potenzialfläche, auf der ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden könnte, ist am westlichen Ortseingang von Neuhausen ob Eck situiert (vgl. Karte 7). Das vorgesehene Grundstück befindet sich nördlich der Tuttlinger Straße. Es grenzt an das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an. Bei dem Areal handelt es sich um eine leicht geneigte Fläche, die aktuell

[25] Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

als Wiese mit vereinzelten Streuobstbäumen genutzt wird (vgl. Foto 1). Die Distanz zur Ortsmitte (Kreuzungsbereich Tuttlinger Straße / Mühlheimer Straße / Stockacher Straße beträgt fußläufig ca. 500 m.

Das **Standortumfeld** wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nach Norden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Grünflächen an. Südlich des Standortes, jenseits der Tuttlinger Straße, ist die Gärtnerei Dangel ansässig. Nach Südosten schließt sich ein Wohngebiet an. Dieses ist von der Gärtnerei durch eine Grünfläche getrennt. Östlich des Projektstandortes grenzt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Neuhausen ob Eck an. Östlich der Feuerwehr sind entlang der Tuttlinger Straße weitere Wohngebäude (inkl. Mehrfamilienhaus) vorhanden. Nördlich der Feuerwehr kann perspektivisch ein Wohngebiet entstehen.

Im Hinblick auf die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes ist festzustellen, dass dieser von der Ortsmitte her zu Fuß und dem Fahrrad ohne Probleme erreicht werden kann.[26] Entlang der Tuttlinger Straße sind ein Gehweg sowie ein Radstreifen eingerichtet. Ein beleuchteter Fuß- und Radweg verbindet zudem den Projektstandort mit dem ca. 500 m westlich gelegenen GewerbePark „take-off“ (vgl. Foto 2). Beschäftigte, die im GewerbePark arbeiten, sowie die Bewohner der Unterkunft für Geflüchtete können den perspektivischen Lebensmittelmarkt daher ebenfalls ohne Probleme zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Auf Höhe der Freiwilligen Feuerwehr ist zudem eine Verkehrsinsel mit Fußgängerfurt eingerichtet, so dass die Tuttlinger Straße sicher überquert werden kann. Vor diesem Hintergrund können auch die Bewohner der südlich der Tuttlinger Straße gelegenen Wohnquartiere sicher zum Projektstandort gelangen.

An den **ÖPNV** ist das Projektareal nicht direkt angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Tuttlinger Straße) liegt sich ca. 340 m östlich. Hier sind Verbindungen in die beiden Ortsteile Worndorf und Schwandorf sowie nach Tuttlingen verfügbar. Durch die Lage am westlichen Ortseingang an der Hauptdurchgangsstraße ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr generell als sehr gut zu bewerten.



Foto 1: Projektstandort im Bereich Tuttlinger Straße / Feuerwehr



Foto 2: Beleuchtetet Fuß- und Radweg an der Tuttlinger Straße

GMA-Aufnahmen 2023

[26] Um die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes aus der Ortsmitte zu optimieren, sollte der Eingang eines perspektivischen Lebensmittelmarktes an der Ostseite des Gebäudes positioniert werden. Zusätzlich sollte ein Fußweg angelegt werden, der den Eingangsbereich des Marktes mit der Tuttlinger Straße direkt verbindet.

Karte 7: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen



Legende

- P — Projektstandort
- geplante Wohnbebauung
- Ortsmitte
- überwiegend Wohnnutzungen
- überwiegend gewerbliche Nutzungen

Quelle: © Mikrosoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2024

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Vorhabens. Sie werden nachfolgend vergleichend gegenübergestellt:

Positive Standortfaktoren:

- Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz
- Nahversorgungsbedeutung für den Ortsteil Neuhausen ob Eck
- Wohnbebauung im Standortumfeld geplant
- ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden
- sehr gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
- gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- keine Verkehrsbelastung im Ortskern durch Kundenverkehr aus dem GewerbePark

Negative Standortfaktoren:

- kein direkter ÖPNV-Anschluss im Standortumfeld vorhanden
- begrenztes Einwohnerpotenzial in Neuhausen ob Eck.

Aus **städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht** ist festzustellen, dass der am Projektstandort geplante Lebensmittelmarktvollsortimenter aufgrund seiner Nähe zu bestehenden Wohngebieten eine Nahversorgungsfunktion für die im Ortsteil Neuhausen ob Eck lebende Bevölkerung übernehmen kann. Derzeit ist im direkten Standortumfeld keine Wohnbebauung vorhanden. Allerdings diskutiert die Gemeinde ein Wohngebiet, welches sich direkt an die Feuerwehr anschließen soll. Aktuell ist der Standort städtebaulich als **teilintegrierte Lage** einzustufen. Mit der Realisierung der Wohnbebauung könnte jedoch die städtebauliche Integration des geplanten Lebensmittelmarktvollsortimenters hergestellt werden.

3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den in Neuhausen ob Eck geplanten Lebensmittelmarktvollsortimenter 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 Standort gerechnet werden kann.

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 auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Neuhausen ob Eck und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für einen **Lebensmittelmarktvollsortimenter** am Standort Tuttlinger Straße / Feuerwehr in Neuhausen ob Eck ein perspektivisches **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Neuhausen ob Eck mit **4.206 Einwohnern** beschränkt.

Zu begründen ist diese Abgrenzung mit der im Untersuchungsraum gegebenen topographischen Situation sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation. So befindet sich insbesondere in westlicher Richtung mit Tuttlingen ein wettbewerbsstarker Standort. In nördlicher Richtung sind in Mühlheim an der Donau und Fridingen an der Donau ebenfalls Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. In östlicher Richtung ist in Meßkirch ebenfalls auf ein umfangreiches Angebot im Lebensmittelvollsortiment- sowie im Discountsegment hinzuweisen. In südlicher Richtung begrenzen die in Stockach ansässigen Wettbewerber eine wesentliche Ausdehnung des Einzugsgebietes. Geringe Umsatzzuflüsse aus den kleineren Kommunen im direkten Umland (z. B. Buchheim, Leibertingen, Sauldorf, Mühlingen, Eigeltingen sowie Emmingen-Liptingen) werden im Rahmen von Streuumsätzen bei der Umsatzprognose berücksichtigt.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. 6.864 €.**[27]

Bezogen auf das Vorhaben in Neuhausen ob Eck, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben **ca. 2.930 €.**[28]

Bei der Kaufkraftberechnung ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Neuhausen ob Eck bei 101,6 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).[29]

Für die Gemeinde Neuhausen ob Eck beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich** auf **ca. 12,5 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmittelmärkten ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood-Bereich generiert. Diese liegen bei Lebensmittelvollsortimentern bei ca. 10 %. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung.

27 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

29 Quelle: MB Research 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen

4.1 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 aus dem Einzugsgebiet.[30] Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Errichtung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.450 m² VK)

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Neuhausen ob Eck	12,5	40	5,0	0,6	5,6	74 – 75
Streuumsätze aus GewerbePark und Nachbargemeinden			1,7	0,2	1,9	25 – 26
Insgesamt			**6,7**	**0,8**	**7,5**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei Lebensmittelvollsortimentern ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² eine **Gesamtumsatzleistung von max. 7,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,7 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Nonfood, v. a. Drogeriewaren usw.).

Mit der Prognose wurde der maximal mögliche Umsatz ermittelt. Dies dient in der Systematik der Untersuchung dazu, mögliche Auswirkungen des Vorhabens nicht zu unterschätzen.

Aus dem prognostizierten Gesamtumsatz ergibt sich eine **Flächenproduktivität** von ca. 5.200 € / m² VK.[31]

[30] 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.

[31] Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2025 / 2026 bewegt sich die durchschnittliche Flächenproduktivität beim Anbieter Rewe aktuell bei ca. 4.790 € / m² VK und beim Anbieter Edeka bei ca. 5.630 € / m² VK.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass ca. 74 – 75 % des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Neuhausen ob Eck generiert wird. Weitere 25 – 26 % fließen in Form von Streuumsätzen zu. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Beschäftigte aus dem GewerbePark „take-off". Hier arbeiten aktuell ca. 2.000 Beschäftigte. Perspektivisch wird sich ihre Zahl auf ca. 4.000 – 4.500 erhöhen. In den Streuumsätzen enthalten sind ebenfalls Umsätze mit Kunden aus den umliegenden kleineren Kommunen wie z. B. Buchheim, Leibertingen, Sauldorf, Mühlingen, Eigeltingen sowie Emmingen-Liptingen.

4.2 Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells[32] basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei 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.

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde Neuhausen ob Eck mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der potenzielle Lebensmittelvollsortimenter wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.450 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,8 Mio. € auf Nichtlebensmittelbereich.
- Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse sowie der Abschätzung der Vorhabenumsätze (Marktanteilkonzept) wurde deutlich, dass der Lebensmittelvollsortimenter im Wesentlichen eine lokale Bedeutung einnehmen wird.
- In der Gemeinde Neuhausen ob Eck ist derzeit ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorhanden, der bisher die Versorgung der Bewohner im gesamten Gemeindegebiet übernimmt. Ein Teil des Umsatzvolumens des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters wird gegenüber diesem Betrieb umverteilungswirksam werden. Die absolut gesehen weitaus größeren Umsatzumlenkungen werden jedoch die größeren benachbarten Wettbewerbsstandorte v. a. Tuttlingen, Meßkirch sowie Stockach betreffen, wo jeweils eine Vielzahl großflächiger Lebensmittelanbieter vorhanden ist und wohin heute ein Großteil der Kaufkraft aus Neuhausen ob Eck aufgrund mangelnder Angebotsformen abfließt.
- Als Wettbewerber für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebens-

[32] Vgl. HUFF, DAVID (1964): Defining and estimating a trading area. In: Journal Of Marketing, 28 (3), S. 34-38 oder HEINRITZ, GÜNTER (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Methodische Grundfragen der geographischen Handelsforschung.

mittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber", d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (=Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland betreffen, da durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neuhausen ob Eck die Kaufkraft, die bisher an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließt, z. T. zurückgewonnen werden kann (sog. Rückholeffekte).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumlenkungen** durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neuhausen ob Eck zu erwarten (vgl. Tabelle 7):

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters mit 1.450 m² VK in Neuhausen ob Eck

	Umsatzumlenkungen	in Mio. €
Food-Bereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Neuhausen ob Eck	1,3
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes v. a. in Tuttlingen, Meßkirch, Stockach, Mühlheim an der Donau, Fridingen an der Donau, Emmingen-Liptingen	5,4
	Umsatz des potenziellen Lebensmittelvollsortimenters	**6,7**
Nonfood-Bereich	▪ Umsatzumlenkung ggü. allen Anbietern im Untersuchungsraum	0,8
Gesamtumsatz des potenziellen Lebensmittelvollsortimenters		**7,5**

GMA-Berechnungen 2023

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

- In der Gemeinde **Neuhausen ob Eck** ist durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von deutlichen wettbewerblichen Effekten auszugehen. Die Umsatzumlenkungen betreffen natürlich den an der Carl-Benz-Straße ansässigen Netto Lebensmitteldiscounter. Das Sortiment dieses Marktes überschneidet sich in weiten Teilen mit dem des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters. Vor diesem Hintergrund resultiert gegenüber dem Netto Lebensmitteldiscounter eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 41 – 42 %. Aufgrund dieser hohen Quote sowie den insgesamt suboptimalen Standortrahmenbedingungen (geringe Verkaufsflächendimensionierung, hoher Modernisierungsbedarf) ist ein Fortbestand des Netto-Marktes bei Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters deutlich in Frage zu stellen.

  In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Markt in einem Gewerbegebiet befindet. Von der Ortsmitte liegt er relativ weit entfernt, so dass seine Nahversorgungsbedeutung für die Bevölkerung in Neuhausen ob Eck ohnehin als gering

einzustufen ist. Unabhängig von der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist der Fortbestand des Marktes in der mittel- bis langfristigen Perspektive aufgrund der fehlenden Investitionsbereitschaft und dem im Jahr 2025 auslaufenden Mietvertrag ohnehin nicht gesichert.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden die Umsatzumverteilungen im höheren Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland, insbesondere in Tuttlingen, Meßkirch und Stockach sowie in Teilen auch Fridingen an der Donau, Mühlheim an der Donau betreffen. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird Kaufkraft, die bisher an diese Standorte abfließt, zurückgewonnen (sog. Rückholeffekte). Die Umsatzumlenkungen verteilen sich dabei auf eine Vielzahl von überwiegend großflächigen Lebensmittelanbietern (vor allem Lebensmittelvollsortimenter) und bewegen sich in einem Bereich von max. 4 %. Folgende Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Umland sind zu erwarten:

  - Tuttlingen: 2 %
  - Meßkirch 3 - 4 %
  - Stockach 2 %
  - Emmingen-Liptingen 4 %
  - Fridingen an der Donau 3 %
  - Mühlheim an der Donau 1 - 2 %.

- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte resultieren demnach mit ca. 4 % ggü. dem in **Emmingen-Liptingen** ansässigen Edeka-Markt. Der in Emmingen-Liptingen ansässige Edeka-Markt verfügt über eine geringe Verkaufsflächendimensionierung (< 500 m² VK). Ihm kommt ausschließlich eine Versorgungsfunktion für Emmingen-Liptingen insbesondere für den Ortsteil Emmingen zu. Eine Aufgabe dieses Marktes ist vor dem Hintergrund der dennoch vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungseffekte sowie der insgesamt guten Leistungsfähigkeit des Marktes[33] nicht zu befürchten.

  In den anderen umliegenden Städten und Gemeinden ist ebenfalls mit Umsatzumlenkungen zu rechnen. Sie resultieren im Wesentlichen aus der Umorientierung der in Neuhausen ob Eck ansässigen Kunden, welche zukünftig verstärkt in dem neuen Lebensmittelvollsortimenter in Neuhausen ob Eck einkaufen werden. Die Umsatzumlenkungen beziehen sich dabei überwiegend auf andere Lebensmittelvollsortimenter (vor allem Rewe, Edeka). Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in den anderen Kommunen zwischen 3 – 4 % in **Meßkirch** und 2 % in **Tuttlingen** und **Stockach**. Aufgrund der geringen Höhe sind sie jedoch als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu einer Gefährdung der jeweiligen Standorte führen werden. Eine Aufgabe von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist damit auszuschließen.

- Im **Nonfood-Bereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,8 Mio. € v. a. gegenüber anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich evtl. Umsatzverluste unterhalb der Nachweisgrenze und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

[33] Der Markt wurde kürzlich umfassend saniert.

4.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Neuhausen ob Eck unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hier ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 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 ist der Gemeinde Neuhausen ob Eck keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen.

Derzeit besteht in Neuhausen ob Eck mit zwei Bäckereien, einer Metzgerei sowie einem modernisierungsbedürftigen Netto Lebensmitteldiscounter nur einer eingeschränkte Grundversorgung. Auch die Verkaufsflächenausstattung (ca. 147 m² VK / 1.000 EW) und die Zentralität (ca. 32 %) machen deutlich, dass in der Gemeinde nur eine **eingeschränkte Grundversorgung** vorhanden ist und ein Großteil des Kaufkraftvolumens des Lebensmittelbereichs an Standorte außerhalb der Gemeinde abfließt. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte die Grundversorgung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht deutlich verbessert werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Fortbestand des Netto-Lebensmitteldiscounters in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht gesichert ist.[34]

[34] Nach Angaben der Gemeinde Neuhausen ob Eck bestehen keine Absichten, den aktuellen Markt zu modernisieren bzw. zu erweitern. Zudem läuft der Mietvertag im Jahr 2025 aus.

Vor diesem Hintergrund sind in Neuhausen ob Eck „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Zentralitätsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

4.3.2 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus 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.“*

Für die Gemeinde Neuhausen ob Eck beschränkt sich der Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des potenziellen Lebensmittelvollsortimenters beschränkt sich auf die Gemeinde Neuhausen ob Eck selbst. Ein regelmäßig weiterreichendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die überwiegend lokale Rolle des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung unterstreicht.
- Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den Landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 74 – 75 % des generierten Umsatzes aus Neuhausen ob Eck stammen. Lediglich ca. 25 – 26 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert. Dabei handelt es sich zum Großteil um Beschäftigte aus dem GewerbePark „take-off“ sowie im untergeordneter Form um Kunden aus den umliegenden kleinen Kommunen.
- Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

4.3.3 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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 **Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Regionalplan** Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte Plansatz 2.7.1 Rechnung getragen.

Dementsprechend ist der Grundsatz 2.9.1 zur verbrauchernahen Versorgung, wonach **integrierte und wohngebietsnahe Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** gefördert werden sollen, heranzuziehen.

Zur **Bewertung des Integrationsgebotes** sind vor dem Hintergrund der geschilderten Situation folgende Aspekte hervorzuheben:

- Der Standort des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters befindet sich am westlichen Ortseingang von Neuhausen ob Eck an der Tuttlinger Straße. Im Umfeld des Standortes sind sowohl östlich als auch südöstlich Wohnnutzungen vorhanden.
- Der Standort ist zu Fuß sowie mit dem Fahrrad ohne Probleme vom Ortskern erreichbar[35]. Beschäftigte aus dem GewerbePark „take-off“ sowie Menschen aus der ebenfalls im GewerbePark situierten Unterkunft für Geflüchtete können den Markt über einen beleuchteten Fuß- und Radweg ebenfalls gut erreichen. Der motorisierte Individualverkehr kann den Markt über die Tuttlinger Straße, welche die Hauptverkehrsachse innerhalb des Ortsteils darstellt, anfahren. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass Beschäftigte aus dem GewerbePark nicht das Ortszentrum durchfahren müssen, um ihren Einkauf zu erledigen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im Ortskern durch die Beschäftigten zu rechnen.
- Der Standort ist nicht direkt an einen ÖPNV-Haltepunkt angebunden. In fußläufiger Distanz (ca. 340 m) befindet sich jedoch eine Bushaltestelle. Durch diese Anbindung kann der perspektivische Markt auch von Kunden aus den anderen Ortsteilen erreicht werden.
- Eine durchgeführte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass im Ortsteil Neuhausen ob Eck kein anderer Standort zur Verfügung steht, an dem ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden kann und der gleichzeitig eine bessere städtebauliche Integration aufweist.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen in Neuhausen ob Eck ist der Standort städtebaulich als **teilintegrierte Lage** einzustufen. Im direkten Umfeld des Standortes ist perspektivisch jedoch eine Wohnbebauung geplant. Durch Realisierung dieser Wohnbebauung würde sich die städtebauliche Integration des Standortes maßgeblich erhöhen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass es sich bei dem Planareal aktuell um eine städtebaulich teilintegrierte Lage handelt. Mit Realisierung der im Umfeld der Feuerwehr geplanten Wohnbebauung würde sich die städtebauliche Integration des Standortes jedoch erhöhen.

[35] Von der Ortsmitte aus ist der Standort über einen neuen Geh- und Radweg zu erreichen.

4.3.4 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und 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.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

> *„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*
>
> *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*
>
> *Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*
>
> *Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“*

Basierend auf der derzeitigen Versorgungssituation in Neuhausen ob Eck und den Angebotsstrukturen im Umland sowie den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würde sich die Versorgungssituation in der Gemeinde Neuhausen ob Eck deutlich verbessern. Für die dort lebende Bevölkerung könnte der Markt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Im Hinblick auf die Gesamtgemeinde könnte durch den Markt das bislang unzureichende Angebot im Bereich der Grundversorgung ergänzt und optimiert werden.
- In der Gemeinde **Neuhausen ob Eck** ist durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² mit hohen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Die Umsatzumverteilungswirkungen gehen dabei fast ausschließlich zu Lasten des Netto Lebensmitteldiscounters an der Carl-Benz-Straße. Gegenüber diesem Markt errechnet sich eine Umverteilungsquote i. H. von ca. 41 – 42 %. Der Markt verfügt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie seinem modernisierungsbedürftigen Erscheinungsbild nur über eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit. Eine Aufgabe des Netto-Standortes ist daher wahrscheinlich. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Mietvertrag des Netto-Marktes im Jahr 2025 ausläuft. Ein Fortbestand des Marktes ist offen. Zudem befindet sich der Netto-Markt in einem Gewerbegebiet. Seine Nahversorgungsbedeutung ist aufgrund der großen Distanz zur Ortsmitte sowie dem Fehlen von Wohnbebauung im direkten Umfeld als gering einzustufen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenter könnte jedoch – auch bei einer evtl. Schließung des Netto-Marktes – die Nah- und Grundversorgungssituation in Neuhausen ob Eck sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umlenkungen **außerhalb von Neuhausen** bewegen sich mit Werten von max. 4 % deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes. Dementsprechend ist nicht mit einer Gefährdung der Versorgungsstrukturen im Umland zu rechnen.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass in der Gemeinde Neuhausen ob Eck sowie in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Neuhausen ob Eck sowie im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Im Vergleich zur ursprünglichen Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2023 soll der geplante Lebensmittelmarkt nun aufgrund einer leichten Modifikation der Planung mit einer etwas größeren Verkaufsfläche realisiert werden (1.450 m² statt 1.350 m²). In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Komptabilität des vergrößerten Marktes mit den Vorgaben der Raumordnung (LEP Baden-Württemberg, Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg) geprüft.

Die Analyse hat gezeigt, dass **auch bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche** des Edeka-Marktes um 100 m² das **Kongruenzgebot** sowie das **Beeinträchtigungsverbot eingehalten** werden. Somit ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² in der Gemeinde Neuhausen ob Eck **aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**.[36]

[36] Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Einwohnerzahl in der Gemeinde Neuhausen ob Eck in den vergangenen gestiegen ist. Dadurch steht dem geplanten Supermarkt auch ein etwas größeres Nachfragepotenzial zur Verfügung.

VI. Zusammenfassung

Bewertung der Nahversorgungssituation in Neuhausen ob Eck	
Bestandsdaten	▪ 4 Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ▪ rd. 710 m² VK ▪ ca. 4,0 Mio. € Umsatzleistung im Bereich Nahrung- und Genussmittel ▪ Netto Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Neuhausen ob Eck als einziger größerer Lebensmittelanbieter in der gesamten Gemeinde, ergänzt durch drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks
Quantitative Bewertung	▪ Verkaufsflächenausstattung: rd. 147 m² VK / 1.000 EW ▪ durchschnittliche Zentralität: rd. 32 % Beide Werte sind als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.
Qualitative Bewertung	▪ Mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² weist der in Neuhausen ob Eck vorhandene Netto Lebensmitteldiscounter eine weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Er besitzt zudem ein modernisierungsbedürftiges Erscheinungsbild. Ein Fortbestand des Marktes in der mittel- bis langfristigen Perspektive ist nicht gesichert. ▪ Suboptimale Lage des Netto-Marktes in einem Gewerbegebiet; vergleichsweise geringe Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Neuhausen ob Eck durch die randliche Lage ▪ Wenige kleinteilige Anbieter (Bäckereien, Metzgerei) im Ortszentrum von Neuhausen ob Eck bzw. im GewerbePark „take-off“ ▪ Keine Nahversorgung in den Ortsteilen Worndorf und Schwandorf. ▪ Größere Einkäufe werden im Umland (insbesondere in Tuttlingen, aber auch in Meßkirch, Stockach sowie in Fridingen an der Donau bzw. Mühlheim an der Donau) durchgeführt
Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment	▪ Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen durch eine modernen Lebensmittelvollsortimenter, möglichst in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes
Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes	
Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² am westlichen Ortseingang von Neuhausen ob Eck in unmittelbarer Nachbarschaft zur Freiwilligen Feuerwehr.
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Neuhausen ob Eck	▪ Gemeinde Neuhausen ob Eck ▪ ca. 4.206 Einwohner ▪ keine zentralörtliche Funktion ▪ disperse Siedlungsstruktur mit drei Ortsteilen ▪ überdurchschnittliches Kaufkraftniveau: 101,6
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Neuhausen ob Eck. ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.206 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 12,5 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Gesamtumsatzleistung bei rd. 1.450 m² VK ca. 7,5 Mio. €, davon ca. 6,7 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

Umsatzumverteilungseffekte

- **Neuhausen ob Eck:**
  Die Umsatzumverteilungseffekte gehen fast ausschließlich zu Lasten des Netto Lebensmitteldiscounters, dessen Sortiment sich mit dem des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters am stärksten überschneidet. Gegenüber diesem Markt errechnet sich eine Umverteilungsquote von ca. 41 - 42 %. Aufgrund dieser hohen Umverteilungsquote sowie den insgesamt suboptimalen Standortrahmenbedingungen (geringe Verkaufsflächendimensionierung, hoher Modernisierungsbedarf) ist der Fortbestand des Netto-Marktes bei Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters deutlich in Frage zu stellen.
- **Umland:**
  Die Umsatzumlenkungen verteilen sich auf eine große Anzahl an größeren Lebensmittelmärkten in Tuttlingen, Meßkirch, Stockach sowie Mühlheim a. d. Donau und Fridingen a. d. Donau. Hier erreichen sie Werte von max. 3 - 4 %. Ebenfalls betroffen ist der kleine Edeka-Markt in Emmingen-Liptingen. Hier errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 %.

Raumordnerische Bewertungskriterien

raumordnerische Kernregelung	Die Verkaufsflächenausstattung und die Zentralität machen deutlich, dass in Neuhausen ob Eck keine umfassende Grundversorgung besteht. Aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfs sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierung und der fehlenden Investitionsbereitschaft am aktuellen Standort ist ein Fortbestand des Netto-Lebensmitteldiscounters nach Ablauf des Mietvertrages im Jahr 2025 nicht gesichert. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neuhausen ob Eck könnte die Grundversorgung in der Gemeinde sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht verbessert werden. Vor diesem Hintergrund sind in Neuhausen ob Eck „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.**
Integrationsgebot	Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurde ermittelt, dass auf einer Potenzialfläche am westlichen Ortseingang die besten Standortvoraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gegeben sind. Die Potenzialfläche schließt sich westlich an die Freiwillige Feuerwehr an. Der Projektstandort ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad ohne Probleme zu erreichen. Ein ÖPNV-Haltepunkt in fußläufiger Distanz sichert die Erreichbarkeit des Marktes aus den anderen Ortsteilen. Aktuell ist der Standort aus städtebaulicher Sicht aufgrund des Fehlens von Wohnnutzungen in der direkten Nachbarschaft als teilintegrierter Standort einzustufen. Perspektivisch können jedoch nördlich des Lebensmittelvollsortimenters bzw. der Feuerwehr Wohnnutzungen entstehen. Dadurch wäre die städtebauliche Integration des Marktes in Zukunft sichergestellt.
Kongruenzgebot	Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie Landes- und Regionalplanung ist Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens auf die Einwohner einer Kommune und deren Verflechtungsbereich abzustimmen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird. Dies ist für den vorliegenden Fall zu verneinen. Für den perspektivischen Lebensmittelvollsortimenter stammen ca. 74 – 75 % des Umsatzes aus Neuhausen ob Eck. Rund 25 – 26 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert. Damit wird die lokale Nah- und Grundversorgungsbedeutung des Marktes unterstrichen. **Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.**

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Beeinträchtigungs-verbot	Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen liegen gegenüber dem Netto-Markt in Neuhausen ob Eck mit ca. 40 % deutlich oberhalb des 10 %-Schwellenwertes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Fortbestand des Netto-Marktes am jetzigen Standort nach Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2025 ohnehin nicht gesichert ist. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters könnte auch bei einer Schließung des Netto-Marktes die Versorgungssituation sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht im Vergleich zu heute deutlich verbessert werden. In den Nachbarkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten bei max. 4 %. Städtebauliche Auswirkungen und damit eine verbundene Schwächung der Versorgungskerne in den benachbarten Kommunen werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Die Umsatzverluste bei den Anbietern in den benachbarten Kommunen sind als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne von Marktaustritten. **Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.**

GMA-Zusammenstellung 2025

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	14
Karte 2:	Gemeindegebiet Neuhausen ob Eck	15
Karte 3:	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck Ortsteil Neuhausen ob Eck	17
Karte 4:	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen im Umland	21
Karte 5:	Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Ortsteil Neuhausen ob Eck	27
Karte 6:	Fußläufige Einzugsgebiete (500 m-Radius) der Alternativstandorte in Neuhausen ob Eck	33
Karte 7:	Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	11
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung 2014 - 2024 im regionalen Vergleich	13
Tabelle 4:	Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Neuhausen ob Eck	16
Tabelle 5:	Hauptwettbewerber im Umland (Auswahl, Stand 10/2023)	19
Tabelle 6:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmittelvollsortimenter mit 1.450 m² VK)	40
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenters <mit 1.450 m² VK in Neuhausen ob Eck	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022	8
Abbildung 3:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	10

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Projektstandort im Bereich Tuttlinger Straße / Feuerwehr	36
Foto 2:	Beleuchtetet Fuß- und Radweg an der Tuttlinger Straße	36