



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Appenweier, Sander Straße 1

Auftraggeber: Decker Appenweier GmbH,
Appenweier

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 18.01.2022

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 nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Einordnung und Beschreibung der Projektplanung	5
2.1 Definitionen, Marktdaten und Marktentwicklung	5
3. Daten zum Vorhaben	7
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
4.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts	9
4.2 Landes- und Regionalplanung	10
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Appenweier	12
2. Mikrostandort „Sander Straße“	15
3. Fazit der Standortbewertung	18
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	19
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Appenweier	19
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	21
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	24
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	24
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	26
V. Auswirkungsanalyse	27
1. Umsatzprognose	27
2. Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen	28
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	30
VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	32
VII. Zusammenfassung	34

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Appenweier ist die Modernisierung und Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes (Decker's Frische Center) geplant, der bereits langjährig am Standort Sander Straße auf einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.400 m² betrieben wird. Der Markt soll nun modernisiert werden, um ihn an die gestiegenen Kundenanforderungen und an das umfangreiche Sortiment anzupassen. Damit soll auch seine Rolle als Nahversorger für die Gemeinde Appenweier gestärkt werden. Geplant ist, den bestehenden Edeka-Markt durch einen seitlichen Anbau auf max. 1.800 m² VK (inkl. Bäckerei /Café¹, Windfang, Mall, Pfandanlagen) zu erweitern. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit der angestrebten Größe ist der Edeka-Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzuordnen, das Vorhaben ist damit auf Grundlage des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu bewerten. Die vorliegende Untersuchung hat somit die Aufgabe, eine Bewertung der städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens vorzunehmen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Appenweier bzw. im Umland. Darüber hinaus wurden die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- /// Projektbeschreibung, Definitionen und ausgewählte Marktdaten
- /// Bewertung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Appenweier sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Sander Straße“
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Appenweier und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und -herkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Südlicher Oberrhein (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot).

¹ Die Bäckerei-Filiale im Vorkassenbereich soll nach dem Umbau großzügiger gestaltet werden. Ein nicht unwesentlicher Teil der zusätzlichen Fläche wird dabei auf den Café-/Gastronomiebereich (rd. 70 m²) entfallen und ist daher nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne zu bewerten.

Zur Beurteilung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Oktober 2019 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI handelsdaten zurückgegriffen.

Die GMA hat mit Datum 05.12.2019 erstmals eine Auswirkungsanalyse für das geplante Vorhaben von Edeka vorgelegt. Um seither mögliche Veränderungen in der Nachfrage- und Angebotsituation aufzunehmen wird die Untersuchung nun aktualisiert.

2. Einordnung und Beschreibung der Projektplanung

2.1 Definitionen, Marktdaten und Marktentwicklung

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang.² Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

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

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.³

Zur Einordnung des in Appenweier an der Sander Straße gelegenen Betriebstyps „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

² Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

³ Ebd.

- / Im **deutschen Lebensmitteleinzelhandel** nehmen Discounter seit langem den größten Marktanteil ein (ca. 45 % im Jahr 2019). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %⁴.

- / Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten

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

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- / **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.

- / Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte 1.029 m² auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigende Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation,

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 79; GMA-Berechnungen.

Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

3. Daten zum Vorhaben

Bei dem Erweiterungsvorhaben in Appenweier handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt des selbstständigen Kaufmanns Decker, der in der Region insgesamt fünf Standorte betreibt.⁵

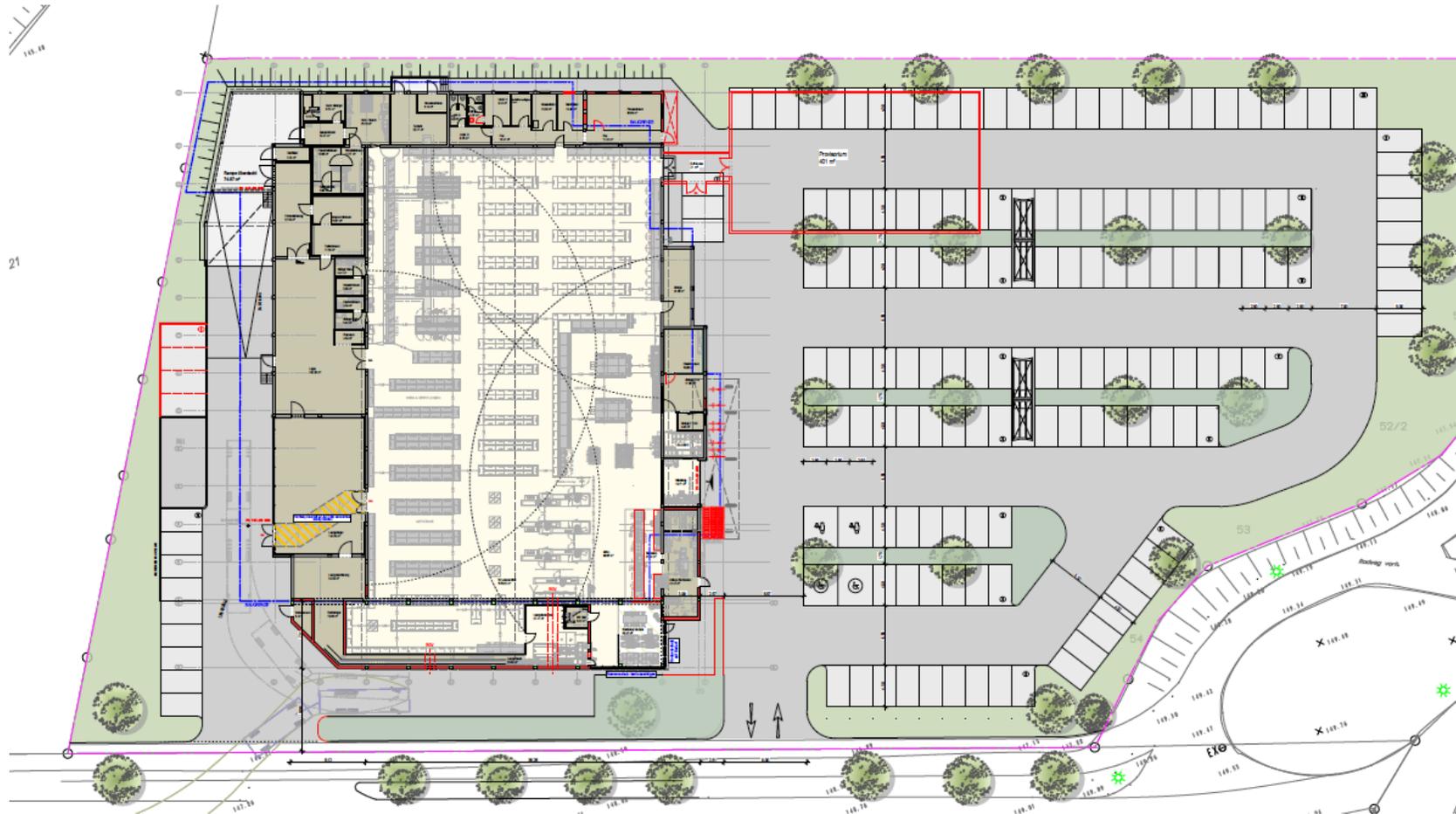
In Appenweier ist Decker's Frischecenter bereits langjährig in der Sander Straße auf einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.400 m² VK (inkl. Windfang, Mall, Backshop) ansässig. Zusammen mit dem benachbarten dm-Drogeriemarkt wurde am südlichen Ortsrand, unweit der Ortsmitte ein attraktiver Verbundstandort zur wohnortnahen Versorgung entwickelt. Die Filiale in Appenweier wird gut von den Kunden angenommen. Um diese Marktposition auch langfristig zu erhalten und den Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, soll der EDEKA-Markt nun grundlegend modernisiert werden. Hiermit ist auch eine Erweiterung des Verkaufsraumes verbunden. Geplant ist ein **Anbau am bestehenden Gebäude, so dass sich die Verkaufsfläche zukünftig auf max. 1.800 m² VK (inkl. Windfang, Mall, Bäckerei / Café) erhöhen wird**. Obwohl der Lebensmittelmarkt durch das Vorhaben großzügiger gestaltet sein wird, sind bei den Sortimenten keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Das Angebotskonzept des EDEKA-Marktes wird auch nach seiner Erweiterung dem eines Supermarkts entsprechen. Von einem Betriebstyp „Großer Supermarkt“ (Verbrauchermarkt mit erheblich größerem Sortiment, insbesondere im Nonfood-Bereich) ist nicht auszugehen.

Ein Erwerb zusätzlicher Grundstücksflächen wird für das Vorhaben nicht notwendig; die **Projektplanung kann vollständig auf dem bestehenden Grundstück erfolgen**. Der Anbau wird am südlichen Gebäudeteil erfolgen. Hiermit verbunden ist eine geringfügige Reduzierung der Stellplatzzahl, es wird aber auch künftig **eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätzen** vorhanden sein.⁶ An der Anlieferzone werden sich keine Änderungen ergeben, sie wird auch künftig an der Westseite liegen, abgewandt von der angrenzenden Wohnbebauung. Die Zu- und Abfahrt vom Grundstück wird unverändert von der Sander Straße her erfolgen.

⁵ Filialen von Decker's Frischecenter sind in Oppenau, Oberkirch und Zusenhofen zu finden. Im Mai 2020 ist das Decker's Frische Center in Appenweier-Urloffen dazu gekommen.

⁶ Stellplätze Bestand (181 St.), Stellplätze Planung (165 St.).

Karte 1: Erweiterungsplanung des Decker's Frischecenter in Appenweier



Quelle: Auftraggeber, erstellt durch Müller + Huber Architekturbüro; Stand: 30.11.2020

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Vorgaben des Bau- und Planungsrechts

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung⁷ 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 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.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.⁸
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der

⁷ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

⁸ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

Im geltenden **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**⁹ werden in Bezug auf **großflächige Einzelhandelsvorhaben** folgende wesentliche Zielsetzungen festgelegt:

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.

Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

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

3.3.7.2 Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Im **Regionalplan Südlicher Oberrhein** werden im Abschnitt 2.4.4 „Einzelhandel“ die Ziele der Landesplanung weiter ausgestaltet:¹⁰

⁹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

¹⁰ Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019), Konsolidierte Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (rechtskräftig seit 22.09.2017).

2.4.4.1 Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

- G Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß und im Radverkehr hingewirkt werden.

2.4.4.2 Konzentrationsgebot

- (1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Untertentren zulässig.
- (2) Z Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn
- dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Untertentren zusammengewachsen sind.

Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.5 gelten entsprechend.

- (3) Z Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren Freiburg im Breisgau und Offenburg zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht.

Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.7 gelten entsprechend.

2.4.4.3 Beeinträchtungsverbot

- Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

2.4.4.4 Kongruenzgebot

- Z Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

2.4.4.5 Integrationsgebot

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

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Appenweier

Die für das Vorhaben wesentlichen Eigenschaften des Makrostandorts Appenweier werden in der nachfolgenden Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Appenweier

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Appenweier
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im nördlichen Teil des Landkreis Ortenaukreis, im Übergangsbereich von der Rheinebene zur Vorbergzone des Schwarzwaldes
Landesplanerische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> /// Verdichtungsbereich im ländlichen Raum gem. LEP 2002 (PS. 2.4.2) /// Kleinzentrum in der Region Südlicher Oberrhein; Die Kleinzentren sollen als Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. /// Appenweier ist dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet; das Oberzentrum liegt nur rd. 10 km von Appenweier entfernt; die Mittelzentren Kehl (rd. 15 km) und Achern (rd.13 km) sind ebenfalls gut zu erreichen.
Nahbereich	--
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> /// MIV: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anschluss an das Fernstraßennetz über Bundes-, und Kreisstraßen ▪ B 3 (Baden-Baden – Achern – Offenburg – Lahr) ▪ B 28 (Straßburg – Kehl – Freudenstadt) ▪ A 5 (Frankfurt a. M. – Karlsruhe - Basel) Ausfahrt 54 „Appenweier“ /// ÖPNV: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Busverbindungen innerhalb des TGO Tarifverbund Ortenau GmbH ▪ Eisenbahnknotenpunkt: Rheintalbahn (Mannheim – Basel), Europabahn (nach Straßburg) bzw. Renchtalbahn (nach Bad Griesbach); eingebunden in das Nahverkehrsnetz Baden-Baden / Offenburg
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// 38,02 km²; ca. 270 EW je km² (Landesdurchschnitt: 310 EW je km²)*¹ /// Die Bevölkerung ist aktuell auf die drei Ortsteile Appenweier, Nesselried und Urloffen (inkl. Zimmern) verteilt; in Appenweier und Urloffen liegt eine ausgewogene Bevölkerungsverteilung vor. /// Bevölkerungsverteilung im Ort:10.282 EW*² <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernort Appenweier ca. 4.370 Einwohner (rd. 42 %) ▪ Ortsteil Urloffen ca. 4.479 Einwohner (rd. 44 %) ▪ Ortsteil Nesselried ca. 1.433 Einwohner (rd. 14 %)
Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> /// Bevölkerung (30.06.2020) *³: 10.196 EW /// Bevölkerung 2011 – 2020 *³: + 4,5 % (vgl. LK Ortenaukreis: + 5,2 %) /// Einwohnerprognose 2030*⁴: ca. 10.433 EW bzw. + 3,3 % (Basis 2017)

*1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

*2 Quelle: Einwohnerdaten der Gemeinde Appenweier, Stand: 01.01.2021; Daten können von den Angaben des Statistischen Landesamtes abweichen.

*3 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.06.

*4 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung (Hauptvariante), Basis 2017.

Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Appenweier (Fortsetzung)

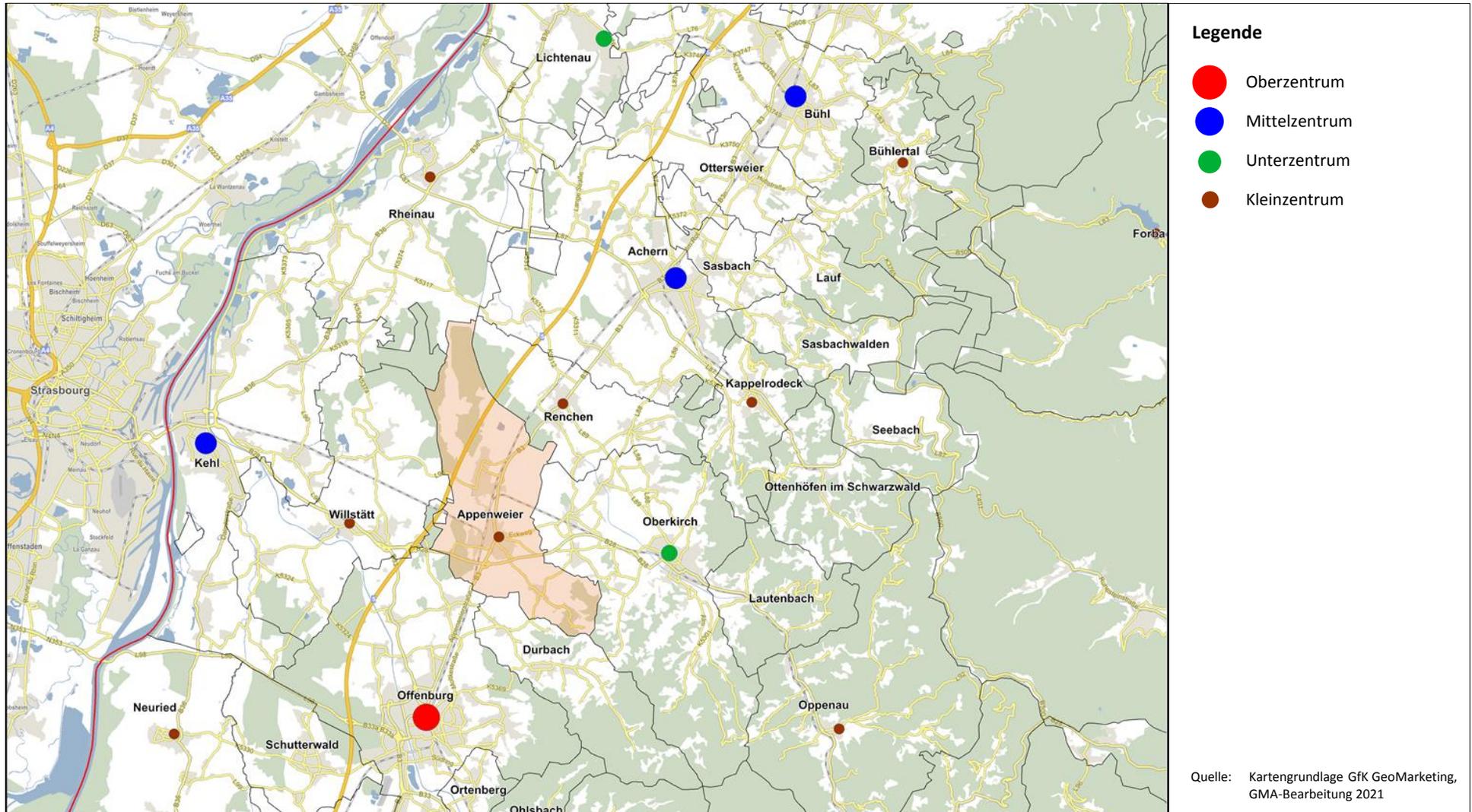
Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Appenweier
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 3.519 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort*⁵ /// Beschäftigtenbesatz: 345 Beschäftigte je 1.000 Einwohner (vgl. LK Ortenaukreis: 426) /// 2.825 Einpendler / 3.805 Auspendler; negatives Pendlersaldo (- 980)*⁵ /// Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen: *⁶ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Produzierendes Gewerbe: rd. 34 % ▪ Handel, Verkehr, Gastgewerbe: rd. 41 % ▪ Sonstige Dienstleistungen: rd. 25 % /// Kaufkraftkennziffer (2020)*⁷: 101,7
Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// Ortsmitte Appenweier: der innerörtliche Versorgungskern umfasst i. W. Teile Ortenauer Straße; hier ist ein verdichteter Besatz aus Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzung und Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Der Einzelhandel ist überwiegend klein- und mittelflächig geprägt und durch einen hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte (u. a. Apotheken, Lebensmittelhandwerk, Schreibwaren, Optiker) aber auch Filialisten (NKD) gekennzeichnet. Südlich an die Ortsmitte schließt der Einkaufsbereich Sanderstraße / Seeweg mit dem Projektstandort Decker's Frische center sowie dem Drogeriemarkt dm an. /// Weitere Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (Straßburger Str. 81, Appenweier-Urloffen) ▪ Decker's Frische center (Am Griesenheim 1, Appenweier-Urloffen) ▪ Planung: Penny (Ebbostraße 7, Appenweier)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> /// Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Appenweier induzieren aufgrund der positive Einwohnerentwicklung sowie das leicht überdurchschnittliche Kaufkraftniveaus zusätzliche Impulse für die Entwicklung des Nahversorgungsangebotes. Die Gemeinde Appenweier ist als Kleinzentrum in der Region Südlicher Oberrhein eingestuft, weshalb ihr im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zukommt. Die verkehrliche Gunstlage an der B 3 lassen in gewissem Maße aber auch Kundenzuflüsse (Pendler, Zufallskunden) von außerhalb erwarten.

*5 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2020.

*6 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2019.

*7 Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg 2020.

Karte 2: Lage der Gemeinde Appenweier und zentralörtliche Struktur



2. Mikrostandort „Sander Straße“

Der zur Erweiterung vorgesehene Edeka-Markt ist im südlichen Siedlungsbereich des Kernortes Appenweier gelegen, unweit der Ortsmitte (Rathaus rd. 350 m Luftlinie entfernt). Der Standort ist bereits langjährig durch den Edeka-Markt geprägt, zusammen mit dem benachbarten dm-Drogeriemarkt bildet der Bereich einen bedeutsamen Standortverbund zur Nahversorgung in Appenweier.

Foto 1: Edeka-Markt



GMA-Aufnahmen 2019

Foto 2: Anlieferungsbereich



Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes erfolgt über die Sander Straße. Diese ist über einen angrenzenden Kreisverkehr an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 3 bzw. im weiteren Verlauf an die B 28 angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr ist der Standort somit aus dem gesamten Gemeindegebiet, besonders aber auch aus dem südöstlich gelegenen Ortsteil Nesselried (rd. 3 km entfernt) gut zu erreichen.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt in fußläufiger Distanz über den Bushaltepunkt „Sonne“, der in regelmäßiger Taktung durch die Regionalbuslinien 7135 und 7137 angefahren wird. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten ist über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz gewährleistet (vgl. hierzu Foto 4).

Innerhalb eines fußläufigen Nahbereiches¹¹ leben rd. 1.950 Einwohner, die den Edeka-Markt bzw. den direkt angrenzenden dm-Markt noch fußläufig erreichen können. Zur weiteren Optimierung der Fußwege- und Radanbindung sind zwei neue Zugänge direkt an der Ortenauer Str. geplant (vgl. hierzu Karte 3). Der Standort ist damit mit dem ÖPNV und Pkw sowie aus den südlichen Wohnlagen des Ortsteils Appenweier gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

¹¹ In der Praxis wird angenommen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - wie am Projektstandort gegeben - i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 bis 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Distanz von 700 – 1.000 m.

Foto 3: Zufahrt zum Standort, Sander Straße



Foto 4: Fuß- und Radwegeverbindung; neuer Zugang geplant



GMA-Aufnahmen 2019

Das **Standortumfeld** ist durch einen heterogenen Mix gekennzeichnet und setzt sich aus Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzungen zusammen:

- / Mit dem Drogeriemarkt dm ist direkt neben dem Edeka-Markt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ansässig. Im weiteren Verlauf der Sander Straße sind die Feuerwehr Appenweier sowie gewerbliche Betriebe prägend, östlich der Rheintalbahn-Trasse (Unterquerung durch einen Tunnel) erstreckt sich zudem ein größeres Gewerbegebiet der Gemeinde.
- / Mit dem Gartencenter Vollmer hat sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, direkt an der Sander Straße, vor einiger Zeit ein weiterer Einzelhändler niedergelassen.
- / Richtung Osten, entlang der Ortenauer Straße / B 3, wechseln sich Handels- und Gewerbebetriebe, Dienstleister und Wohnnutzungen ab; die Funktionsdichte nimmt dabei in Richtung Ortsmitte deutlich zu.
- / Das nördliche Standortumfeld ist durch eine dichte Wohnbebauung geprägt. Die bestehenden Wohnlagen des Kernortes Appenweier liegen jedoch überwiegend östlich der Ortenauer Straße; neue Baugebiete werden derzeit am südlichen Siedlungsrand, unweit des Edeka-Marktes, entwickelt (vgl. hierzu Karte 3).

Foto 5: Standortumfeld, dm-Drogeriemarkt



Foto 6: angrenzende Wohnbebauung



GMA-Aufnahmen 2019

Karte 3: Mikrostandort „Sander Straße“



Legende

P Projektstandort

fußläufiger Nahbereich

■ bis 700 m fußläufige Distanz bzw. 10-Min-Gehzeit

■ 700 – 1.000 m fußläufige Distanz bzw. 15-Min-Gehzeit

= rd. 1.950 Einwohner

WA Baugebiet „Ebersweierer Weg II“

➔ Neue Zugänge zur Verbesserung der Fußwegeanbindung, Radanbindung geplant

3. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandorts, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// Zuletzt deutlich positive Einwohnerentwicklung; mittelfristig steigende Tendenz, weitere Baugebiete in Planung (Baugebiet Ebersweierer Weg II)
- /// gute Grundstückseigenschaften (direkte Lage an der B 3, werbewirksamer Standort am Ortseingang Appenweier, ausreichende Grundstücksgröße auch im Hinblick auf die Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanlage)
- /// sehr gute Erreichbarkeit für den Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet; ÖPNV-Anbindung über Bushaltepunkt „Sonne“ (Regionalbuslinien in regelmäßiger Taktung)
- /// Streukundenpotenziale durch Lage an der B 3 (v. a. Pendler, Durchgangsverkehr) sowie Nähe zum Gewerbegebiet „Rossmatt“ (Arbeitsplatzstandort)
- /// etablierter Nahversorgungsstandort mit ausdifferenziertem Angebot (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt), dadurch positive Kopplungseffekte gegeben
- /// siedlungsstrukturell integrierter Standort mit Anschluss an Wohngebiete; Standort von rd. 1.950 Einwohnern fußläufig erreichbar (= Nahversorgungsfunktion)
- /// Lage in fußläufiger Distanz zur Ortsmitte (rd. 350 m Luftlinie entfernt).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort aufgrund der Lage an der B 3 / Ortseingang Appenweier durch eine hohe Lagegunst gekennzeichnet ist. Der Standort liegt funktional und sichtbezogen zwar außerhalb der eigentlichen Ortsmitte, jedoch nur wenige Gehminuten von dieser entfernt. Darüber hinaus ist die Zuordnung zu Wohngebieten hervorzuheben. In nördlicher Richtung schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Appenweier bis an den Edeka-Markt an, ein großer Teil der Bewohner des Kernortes kann den Kombistandort von Edeka und dm damit gut zu Fuß bzw. mit dem Rad erreichen.

Der Standort dient der Nahversorgung im Kernort Appenweier. Für die Bewohner des südöstlich gelegenen Ortsteils Nesselried übernimmt der Bereich zudem eine wichtige Grundversorgungsfunktion (vgl. hierzu Kapitel III. 1.).

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Versorgungsstrukturen in Appenweier bzw. im Umland wurde von der GMA im Oktober 2019 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt aufweisen. Angesichts des speziellen Angebotskonzepts von Edeka ist allerdings zu erwarten, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Appenweier

In Appenweier sind derzeit neben dem Planobjekt Edeka noch ein zweiter Supermarkt sowie ein Discounter als strukturprägende Anbieter anzuführen. Darüber hinaus ergänzen Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) sowie Spezialanbieter (u. a. für Getränke, Obst- und Gemüse, Tankstellenshops) das Grundversorgungsangebot in der Gemeinde.

Das Angebot verteilt sich im Wesentlichen auf die beiden bevölkerungsstärksten Ortsteile. In Nesselried, dem kleinsten der drei Ortsteile, ist das Einwohnerpotenzial hingegen zu gering, um tragfähige Nahversorgungsangebote zu etablieren.

Im **Hauptort Appenweier** wird die Nahversorgung nach der Schließung des Treff-3000 Marktes derzeit durch das Planobjekt (Decker's Frische center) gesichert. Als einziger strukturprägender Anbieter vor Ort übernimmt der Edeka-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die rd. 4.400 Einwohner des Kernortes Appenweier. Allgemein lässt sich aber festhalten, dass der Kombistandort (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt) Kunden aus dem gesamten Gemeindegebiet anspricht. Am Altstandort von „Treff 3000“¹² wird die Fa. Penny einen neuen Markt eröffnen (ca. 800 – 900 m² VK). Ein Mietvertrag wurde Mitte Juli 2020 geschlossen, die Eröffnung ist für 2021 geplant.¹³ Damit ist perspektivisch auch für die nördlichen Wohnbereiche des Kernortes Appenweier wieder eine fußläufige Nahversorgung sichergestellt.

Darüber hinaus leisten die kleinflächigen Angebotsbausteine, darunter das Lebensmittelhandwerk (insgesamt vier Bäckerei sowie zwei Metzgereien) sowie Spezialanbietern (u. a. Getränkemarkt Roth, Shell-Tankstellenshop) einen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung.

¹² Der Discounter Treff-3000 wurde bis zum 15.12.2018 an der Ebbostraße 7 betrieben. Das Unternehmen Edeka Südwest hat seine regionale Discount-Kette im Jahr 2018 vom Markt genommen. Etwa die Hälfte der Märkte wurde in das Format von Netto Marken-Discount überführt, an anderen Standorten wurde das Kleinflächenkonzept „Edeka Xpress“ platziert. Einige Standorte, darunter auch der Markt in Appenweier, wurden auch aufgegeben.

¹³ Quelle: Ergebnisprotokoll der öffentlichen Bezirksbeiratssitzung vom 21.09.2020

- Im **Ortsteil Urloffen** wird die Nahversorgung durch einen Netto-Markt gesichert. Der Lebensmitteldiscounter wurde Ende 2016 an der Straßburger Straße eröffnet und präsentiert sich insgesamt modern und wettbewerbsfähig. Seit Mai 2020 gibt es mit dem Decker's Frische center (ehemals Treff 3000) in Urloffen zusätzlich einen kleinen Supermarkt. Die Fa. Decker hat den Standort nach der Übernahme umfangreich modernisiert. Auf rd. 650 m² VK wird nun u. a. ein Frischesortiment in Selbstbedienung sowie ein Angebot an Backwaren mit kleinem Sitzbereich angeboten. Damit ist auch der zweite Nahversorgungsstandort in Urloffen wieder modern und zukunftssicher aufgestellt.
- Weitere Fachgeschäfte (u. a. Gefako Getränke Graf, Demeter Gemüselädle Schneider) und das Lebensmittelhandwerk (Backetterie Zimmerer, Metzgerei Braun) runden das Angebot im Ortsteil Urloffen ab.
- Im **Ortsteil Nesselried** beschränkt sich das Angebot derzeit auf einen Spezialanbieter (Getränke Lott) sowie Direktvermarkter. Die örtliche Bäckerei wurde geschlossen.

Bei einer **quantitativen und qualitativen Bewertung** des Angebotes bleibt festzuhaltend:

- Die **Verkaufsflächenausstattung** im Lebensmittelbereich liegt in Appenweier aktuell mit rd. 280 m² / 1.000 EW¹⁴ auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 435 m² / 1.000 EW¹⁵). Zieht man die Planung von Edeka (max. 1.800 m² VK) sowie den neuen Penny-Markt (800 – 900 m² VK) in die Berechnung mit ein, erhöht sich die Verkaufsflächenausstattung auf rd. 400 m² VK / 1.000 EW.
- Der **Betriebstypenmix** (1 Discounter, persp. 2 Discounter, 2 Lebensmittelvollsortimenter, 1 Drogeriemarkt) stellt sich grundsätzlich gut dar. Auch die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte auf die beiden einwohnerstärksten Ortsteile Appenweier und Urloffen ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Mit der Eröffnung des Penny-Marktes ist auch im Norden des Kernortes Appenweier wieder eine fußläufige Versorgung sichergestellt. Gleichzeitig ist damit sowohl in Appenweier als auch in Urloffen ein Angebot aus dem Vollsortimentsbereich und Discountbereich vorhanden.
- Das Angebot im Ortsteil Urloffen ist mit einem modernen Netto-Markt sowie dem Decker's Frische center attraktiv aufgestellt. Hier zeichnet sich mittelfristig kein Handlungsbedarf ab.

¹⁴ Verkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK, keine Bäcker, Metzger, Spezialanbieter) inkl. Nonfoodverkaufsfläche.

¹⁵ Quelle: EHI handel aktuell 2020. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

- Der Planstandort im Kernort Appenweier trägt hinsichtlich der Betriebstypen (Lebensmittevollsortimenter, Drogeriemarkt) in hohem Maße zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Das Vorhaben zielt darauf ab, für die Kunden ansprechende und zeitgemäße Verkaufsräume zu schaffen, um so auch im Wettbewerb mit regionalen Einkaufsstätten langfristig bestehen zu können. Insofern ist das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Appenweier positiv zu bewerten. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der hohen regionalen Wettbewerbsdichte (vgl. hierzu III. 2.) nicht zu erwarten.

2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen

Tabelle 3 und Karte 3 bieten einen Überblick über die wesentlichen Wettbewerber in einem Radius von bis zu 10 km. In den Nachbarkommunen stellen sich die Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel wie folgt dar:

Das Kleinzentrum **Renchen** weist ein ausdifferenziertes Angebot an Lebensmittelmärkten aller Betriebstypen auf. Dem Untersuchungsstandort am nächsten gelegen sind die Discounter Aldi und Lidl am südlichen Ortsausgang Richtung Urloffen. Am nördlichen Ortsrand wird das Versorgungsangebot durch einen Edeka-Markt sowie Penny sinnvoll ergänzt.

Im Kleinzentrum **Willstätt** wird die Nahversorgung derzeit durch einen Edeka-Markt im Kernort gesichert. Des Weiteren gibt es in der Ortsmitte kleinere Anbieter (u. a. Ihre Kette Hetzel, Lebensmittelhandwerk) zur Ergänzung der örtlichen Versorgung. Die übrigen Ortsteile weisen nach der Schließung des nah & gut-Marktes in Legelshurst aktuell kaum noch Angebote der Grundversorgung auf. Geplant ist jedoch die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Drogeriemarktes im Ortsteil Willstätt-Sand. Bisher sind gelegentlich auch Kunden aus dem benachbarten Willstätt am Projektstandort von Edeka bzw. dm in Appenweier anzutreffen (= Kopplungseinkäufe v. a. wegen des Fehlens eines eigenen Drogerieanbieters vor Ort). Mit der Umsetzung der Projektplanung in Willstätt-Sand wird sich der Kundenanteil aber deutlich reduzieren.

Das Unterzentrum **Oberkirch** weist mit zwei Supermärkten (Decker's Frische Center, Rewe) sowie drei Discountern (Aldi, Lidl, Norma) insgesamt einen guten Besatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf. Im Ortsteil Zusenhofen ist ein weiterer Edeka-Markt ansässig, der im Wesentlichen als Nahversorger für die Bevölkerung vor Ort sowie den angrenzenden Ortsteile Nussbach dient. Aufgrund der großen Distanz nach Appenweier (rd. 8 – 10 km vom Vorhabenstandort entfernt) sind die Oberkirchner Lebensmittelanbieter nicht mehr als Wettbewerber zum Vorhaben einzustufen.

Tabelle 3: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Nr.	Kommune	Name	Adresse	Betriebs- typ*	VK in m ²	Lage	Dis- tanz**
1	Renchen	Aldi	Vogesenstraße	DIS	950	dezentrale Lage	7 km
2	Renchen	Lidl	Vogesenstraße	DIS	1.000	dezentrale Lage	7 km
3	Renchen	Edeka	Mozartstraße	SM	1.200	integr. Streulage	8 km
4	Renchen	Penny	Straßburger Str.	DIS	600	integr. Streulage	8 km
5	Willstätt	Edeka	Industriestraße	SM	1.500	Ortsrandlage	8 km
6	Oberkirch- Zusenhofen	Edeka	Nußbacher Str.	SM	1.000	integr. Streulage	4 km
7	Oberkirch	Edeka	Appenweierer Str.	SM	2.200	integr. Streulage	9 km
8	Oberkirch	Rewe	Renchener Str.	SM	1.500	Innenstadt	10 km
9	Oberkirch	Aldi	Steinhof	DIS	970	dezentrale Lage	8 km
10	Oberkirch	Lidl	Hammermatt	DIS	900	dezentrale Lage	8 km
11	Oberkirch	Norma	Hauptstraße	DIS	600	integr. Streulage	10 km

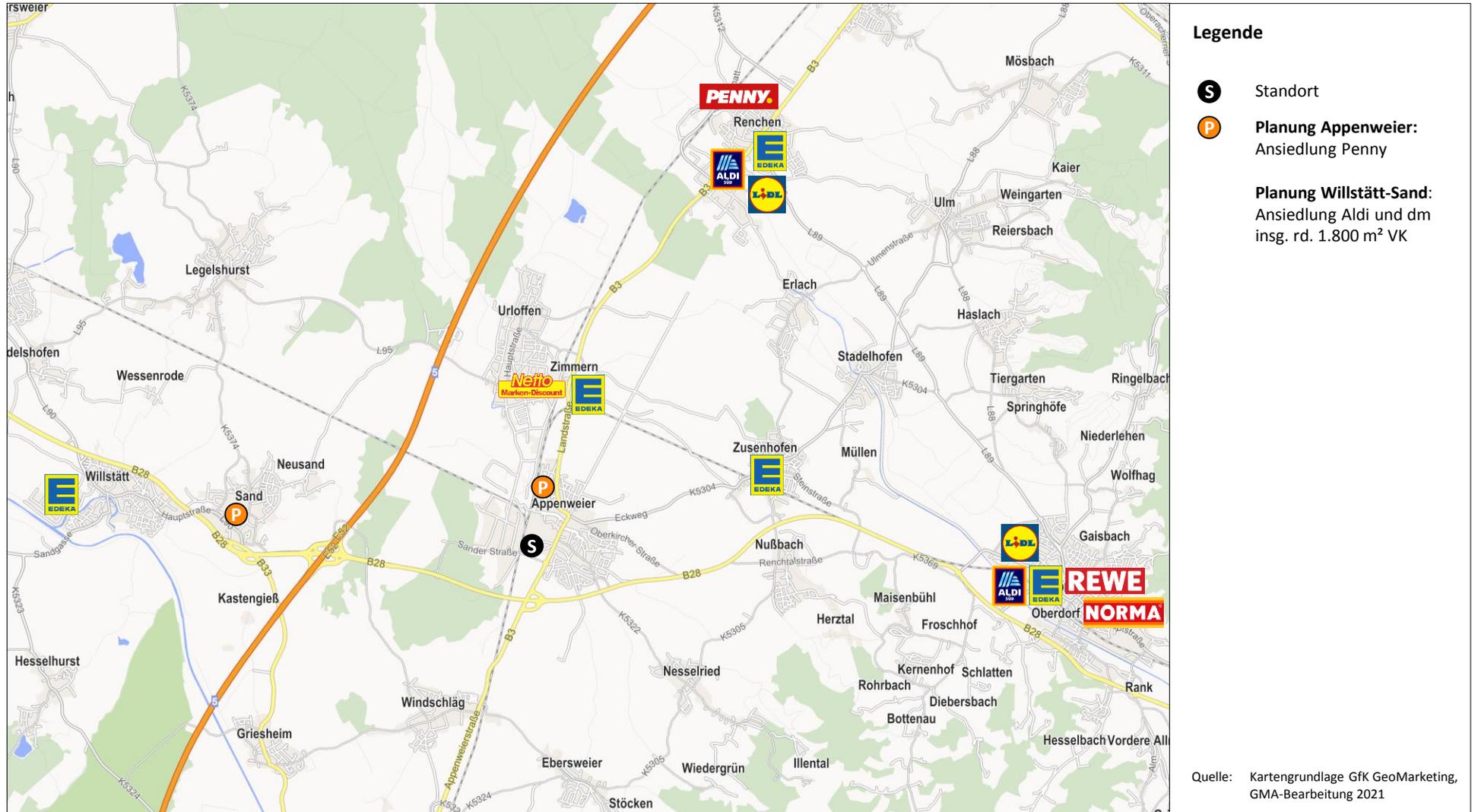
* SM = Supermarkt, DIS = Discounter

** kürzeste Entfernung zum Vorhabenstandort mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

Quelle: GMA-Erhebung 2019, ca.-Werte gerundet

In südlicher Richtung schließt das **Oberzentrum Offenburg** an die Gemeinde Appenweier an. Hier sind alle gängigen Betriebstypen vorhanden, darunter auch Anbieter mit regionaler Strahlkraft, darunter das SB-Warenhaus Kaufland (2x) sowie ein E-Center.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

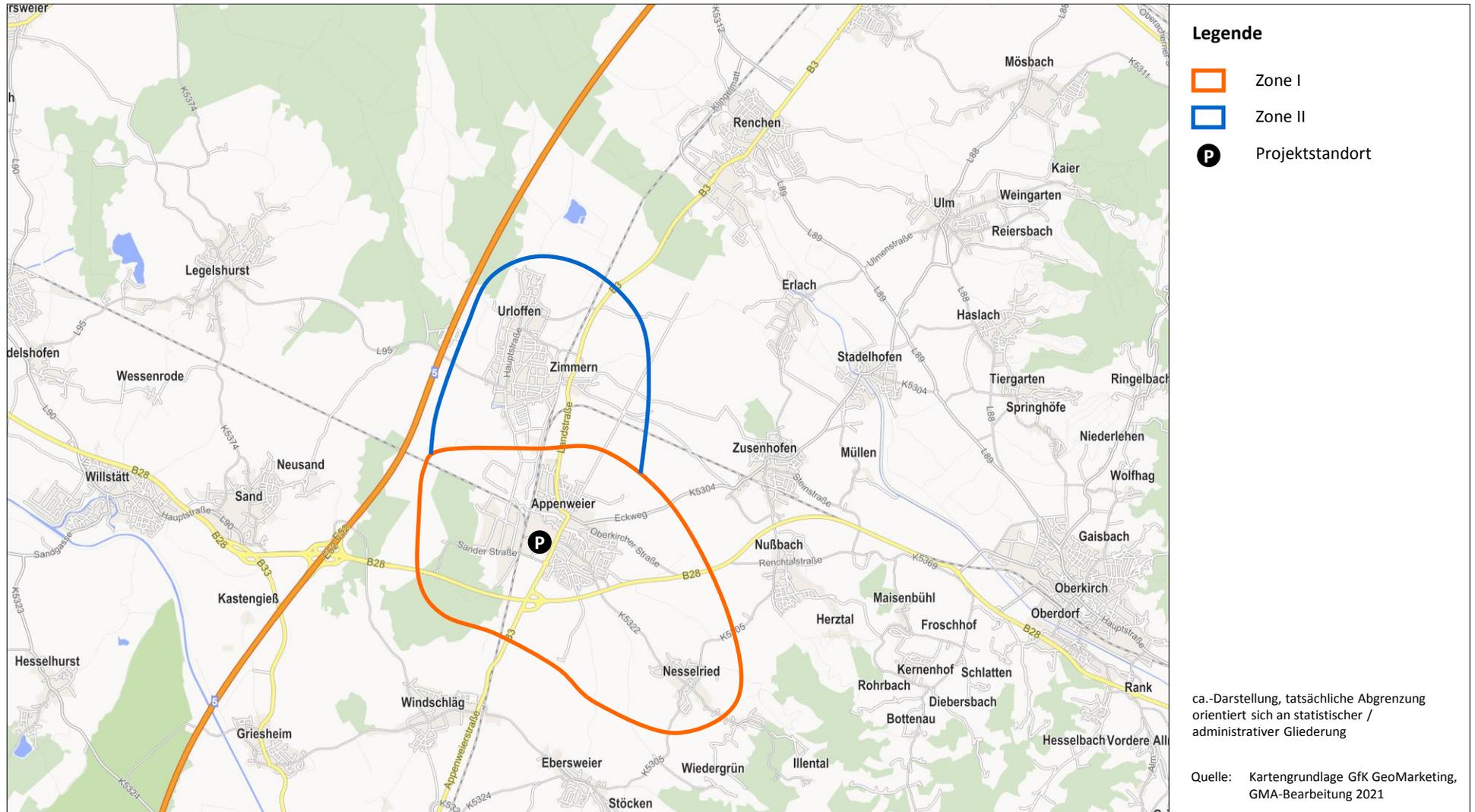
Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt mit max. 1.800 m² VK wurden in erster Linie folgende Punkte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzept des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Mikrostandorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// generelle Anziehungskraft des Makrostandort Appenweier (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).¹⁶

Wie bereits in der Wettbewerbsanalyse dargelegt wurde, beschränkt sich das Einzugsgebiet des vergrößerten Edeka-Supermarktes auf das Gemeindegebiet von Appenweier. Das Kerneinzugsgebiet (= Zone I) umfasst die Ortsteile Appenweier und Nesselried, für die der Edeka-Markt als nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit eine Grund- und Nahversorgungsfunktion übernimmt. Entsprechend hoch ist hier die zu erwartende Kundenbindung am Standort. Hinzu kommen die Bewohner des nördlichen Ortsteils Urloffen (= Zone II), die mit Blick auf die besondere Standortkonstellation (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt) ebenfalls regelmäßig an den Standort tendieren werden, wenngleich hier aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage die Lebensmittelangebote vor Ort (Netto-Markt, Decker's Frische center) weiterhin eine größere Rolle spielen werden. Entsprechend niedriger werden hier die zu erwartenden Marktanteile am Standort ausfallen.

¹⁶ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Karte 5: Einzugsgebiet des Edeka-Lebensmittelmarktes in Appenweiler



Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region nicht zu erwarten. Die Bewohner der Nachbarkommunen Renchen, Oberkirch bzw. Willstätt verfügen über eigene Nahversorgungsangebote (teilweise in Umsetzung) oder tendieren zu anderen, deutlich attraktiveren Einkaufsstandorten in der Region (z. B. Offenburg, Kehl). Bislang ist noch am ehesten aus dem benachbarten Willstätt mit Kundenzuflüssen an den Standort von Edeka (v. a. wegen des Drogeriemarktes) zu rechnen, welche sich jedoch mit der Umsetzung der Planung in Willstätt-Sand deutlich reduzieren dürften. Aufgrund der besonderen Lagegunst des Projektstandortes an der B 3 ist dennoch mit einem gewissen Streukundenanteil¹⁷ von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte werden im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet.

Das ermittelte Einzugsgebiet unterstreicht somit die vorwiegend örtliche Nahversorgungsfunktion des Edeka-Marktes für die Bewohner Appenweiers.

2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Für die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Nach GMA-Berechnungen liegen in Deutschland die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) derzeit bei ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Davon entfallen etwa 2.285 € p. a. auf Nahrungs- und Genussmittel.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten und den Einwohnerzahlen ist zur Berechnung der Kaufkraft das örtliche Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Appenweier wird aktuell eine Kaufkraftkennziffer von 101,7 angegeben.¹⁸ Hieraus errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein **aktuelles Kaufkraftpotenzial von ca. 23,9 Mio. €** im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 4: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Edeka-Marktes

Zone	Ortsteil	Einwohner (Hauptwohnsitz)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
I	Appenweier, Nesselried	5.803	13,5
II	Urloffen (inkl. Zimmern)	4.479	10,4
Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet		10.282	23,9

Einwohnerzahlen gemäß Angaben der Gemeinde Appenweier, Stand: 01.01.2021.

GMA-Berechnung 2021; ca.-Werte gerundet; Abweichung durch Rundung möglich

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei 15 %.

¹⁷ U. a. gelegentliche Kundenzuflüsse aus dem nördlichen Offenburger Stadtteil Windschlag, Pendler, Zufallskunden.

¹⁸ Quelle: Michael Baur Research GmbH, Nürnberg, 2020. Die Kaufkraftkennziffern beziehen sich auf den normierten Bundesdurchschnitt (100,0).

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzprognose

Die potenzielle Umsatzleistung des erweiterten Lebensmittelmarktes in Appenweier wird mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt, insbesondere die jeweiligen Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, Wettbewerbssituationen (vgl. Kapitel I – III) und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV). Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert. Hieraus erfolgt die raumordnerische Bewertung.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Edeka-Markt mit rd. 1.800 m² VK (inkl. Windfang, Mall, Bäckerei / Café) anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Tabelle 5: Umsatzerwartung des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes in Appenweier (max. 1.800 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	13,5	30	4,1	0,7	4,8	61
Zone II	10,4	15	1,6	0,3	1,8	24
Einzugsgebiet	23,9	24	5,6	1,0	6,6	85
Streuumsätze (Umsatzanteil hier 15 %)			1,0	0,2	1,2	15
Insgesamt			6,6	1,2	7,8	100

* Der Umsatzanteil an Nonfood-Randsortimenten beträgt bei diesem Anbietertyp max. 15 %.

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich

Somit lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt in Appenweier mit max. 1.800 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von max. 7,8 Mio. €** zu prognostizieren (vgl. Tabelle 5). Hiervon entfallen ca. 6,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nonfoodbereich.

Aus der o. g. Umsatzerwartung errechnet sich im Verhältnis zur projektierten Verkaufsfläche von max. 1.800 m² VK eine **Flächenproduktivität von rd. 4.333 € je m² VK**.¹⁹ Eine noch höhere Flächenleistung ist für den erweiterten EDEKA-Markt jedoch angesichts der großen Zahl an Wettbewerbern (v. a. Offenburg, Renchen, Oberkirch) nicht absehbar. Als rechnerischer Faktor ist zudem die sehr großzügige Verkaufsfläche der Projektplanung zu berücksichtigen (Bäckereicafé, Eingangsbereich).

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass ca. 85 % des Umsatzes mit Kunden aus Appenweier (inkl. Ortsteile) generiert werden. Dies unterstreicht die Nahversorgungsbedeutung des Edeka-Marktes. Etwa 15 % der Umsätze werden mit Streukunden erzielt.

2. Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen

Für die Bewertung des erweiterten Edeka-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte Edeka-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.800 m² (inkl. Windfang, Mall, Backshop / Gastro) eine Umsatzleistung von ca. 7,8 Mio. € erzielen. Hiervon entfallen rd. 6,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Die Bewertung der möglichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Untersuchung das Vorhaben des erweiterten Edeka-Marktes mit max. 1.800 m² VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung und der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Allerdings ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Edeka-Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- /// Derzeit erwirtschaftet der Edeka-Markt am Standort Sander Straße nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von mind. 6,4 – 6,5 Mio. €, davon entfallen ca. 5,5 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort generiert

¹⁹ Gemäß aktuellem Hahn-Report erzielen Edeka-Märkte im Durchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 4.450 € je m² VK (brutto), allerdings bei einer Durchschnittsgröße des Marktes von rd. 1.258 m² VK. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Bruttoumsatz je Filiale von ca. 5,6 Mio. €. (Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31f.; Angaben für 2019).

und auch weiterhin gebunden werden (= Umsatzmitnahme), da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen keine Veränderungen ergeben.

- / Nach Abzug der schon heute am Standort erzielten Umsätze verbleibt für das Vorhaben von Edeka ein Zusatzumsatz i. H. von ca. 1,3 Mio. €, der auf die Flächenerweiterung zurückzuführen ist. Hiervon entfallen ca. 1,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich bzw. 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam, der Rest ist dem bestehenden Markt als Umsatzbindung zuzuschreiben.

Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind aus dem Erweiterungsvorhaben die in der Tabelle 6 dargelegten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen absehbar. Die Kaufkraftbewegungen, die das Vorhaben auslösen wird, werden zu Umsatzverlusten bei anderen Anbietern führen, v. a. bei besonders nahe gelegenen Wettbewerbern oder Anbietern mit ähnlichem Konzept.

Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei strukturprägenden Anbietern zu erwarten, d. h. bei anderen Lebensmittelmärkten. In Appenweier werden diese Umsatzverluste daher hauptsächlich die Lebensmittelmärkte in Urloffen (Netto, Decker's Frische center) bzw. den neuen Penny-Markt in Appenweier betreffen. Andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, spezialisierte Fachgeschäfte, Direktvermarkter) werden hingegen weniger betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich die Umsatzumverteilungen besonders auf Großflächenstandorte, d. h. verkehrlich günstig gelegene Fachmarktstandorte bzw. attraktive Einkaufsstandorte in der Region beziehen (u. a. 2x Kaufland, E-Center in Offenburg). Da sich die Auswirkungen hier aber auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen werden, kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass bei einzelnen Angebotsstandorten nur sehr geringe Umsatzverluste absehbar sind (deutlich unter 5 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Umsatzumverteilungen des Vorhabens im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** durch das Vorhaben von Edeka:

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich

	Umsatzumverteilung Food	
	absolut	in %
Umsatz bestehender Edeka-Markt im Lebensmittelbereich	5,5	--
Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter in Zone 1	0,3 – 0,4	5 – 6 %
Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter in Zone 2	0,4 – 0,5	6 %
Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter im Umland	0,3	< 2
Umsatz erweiterter Edeka-Markt im Lebensmittelbereich	6,6	--

Quelle: GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet.

Im **Nichtlebensmittelbereich** verbleiben, nach Berücksichtigung der Umsatzbindung des Bestandsobjekts, noch max. 0,2 Mio. € die aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt werden. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen, Standorte und Anbieter. Im näheren Untersuchungsraum werden von den Umsatzausweitungen v. a. andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, darunter andere Supermärkte und größere SB-Warenhäuser (z. B. in Offenburg). Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen in Appenweier als auch im Umland sind somit auszuschließen.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen und an integrierten Standorten mit Nahversorgungsfunktion auslösen wird.

/// In **Zone 1 (= Appenweier, Nesselried)** ist perspektivisch mit dem Penny-Markt wieder ein strukturprägender Wettbewerber zu finden, entsprechend wird hier nun auch ein etwas höherer Teil des aus dem Erweiterungsvorhaben von Edeka generierten Umsatzes umverteilt. Die Umverteilungen ggü. dem Anbieter Penny sowie etwas untergeordnet auch ggü. den sonstigen Lebensmittelanbietern (u. a. Bäckereien, Metzgerei, Direktvermarkter, Getränkemarkt) liegen bei ca. 5 – 6 % und damit auf einem überschaubaren Niveau. Mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der im Ort ansässigen Betriebe ist nicht zu rechnen, zumal der Penny-Markt (Neubau) als leistungsfähig einzustufen ist. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die wohnortnahe Nahversorgung in Appenweier mit der Modernisierung des Lebensmittelvollsortimenters gestärkt und langfristig gesichert.

/// In **Urloffen (Zone 2)** sind Umverteilungseffekte i. H. von ca. 6 % möglich. Dies ist eine Größenordnung, die noch als wettbewerbsüblich einzustufen ist, zumal sich der Netto-Markt als auch der neue Edeka-Markt der Fa. Decker modern und leistungsfähig präsentieren. Im Fall des Edeka-Marktes sind die Effekte zudem als betriebsinterne Umverteilungen einzuordnen. Mit der Umstellung des Treff-3000 Marktes auf das Format von Edeka wurde der Nahversorgungsstandort zusätzlich gestärkt. Es ist damit zu rechnen, dass die Kunden aus Urloffen, die regelmäßig auch auf das Lebensmittelvollsortiment in Appenweier zurückgreifen, nun einen größeren Teil ihrer Einkäufe direkt vor Ort erledigen, da mit der Übernahme des Standortes durch die Fa. Decker der Markt insbesondere im Frischebereich nun deutlich attraktiver aufgestellt ist. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Urloffen sind auszuschließen.

- **An dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass die Umverteilungen in der Praxis eher geringer ausfallen werden.** Mit dem erneuten Markteintritt eines Anbieters (Penny am Standort des ehemaligen Treff 3000-Marktes) werden sich die Marktanteile der Lebensmittelmärkte in Appenweier wieder etwas verschieben. In der Folge ist daher auch davon auszugehen, dass der Umsatz des Edeka-Marktes tendenziell unter den errechneten 7,8 Mio. € liegen wird. **I. S. eines absoluten „worst-case-Ansatzes“ wurde in vorliegendem Gutachten für den Edeka-Markt dennoch von gleichbleibenden Marktanteilen ausgegangen.**
- Vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel II.) lässt sich festhalten, dass ein überschaubarer Teil des durch das Vorhaben generierten (Mehr-)Umsatzes außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden wird (= „**Kaufkraftrückholung**“). Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei Anbietern mit ähnlichem Angebotskonzept zu erwarten, d. h. Supermärkte und SB-Warenhäuser in der Region. Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen. Vom Vorhaben betroffen sind im Wesentlichen dezentrale Standorte, darunter attraktive Einkaufsstandorte mit regionaler Strahlkraft (z. B. 2x Kaufland und E-Center in Offenburg), die v. a. für Großmengen- bzw. Vorratseinkäufe genutzt werden und häufig auch für Pendler attraktiv sind. Einzelbetrieblich werden dabei allenfalls sehr geringe Auswirkungen ausgelöst (< 2 %). Insofern sind durch die Umsetzung des Edeka-Vorhabens keine Beeinträchtigungen der Bestandsstrukturen absehbar. **Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen können in den umliegenden Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.**

In einer Zusammenfassung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ist zunächst die positive Wirkung der Projektplanung auf die Nahversorgungsstruktur von Appenweier hervorzuheben. Die Umsetzung der Planung dient dazu den Edeka-Markt an aktuelle Markterfordernisse anzupassen und damit auch langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Zusammenfassend sind in Folge des Erweiterungsvorhabens von Edeka keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Die Leitbetriebe der Grundversorgung, das strukturell Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Appenweier werden durch die Planungen von Edeka nicht gefährdet. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, den Bestand des wichtigsten Grundversorgers für die Gemeinde Appenweier langfristig zu sichern.

VI. Prüfung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet in der geplanten Verkaufsflächendimensionierung von 1.800 m² absehbar die Grenze zur Großflächigkeit. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Südlicher Oberrhein (vgl. Kap. I.4.) sind folgende Punkte wesentlich:

Tabelle 7: Raumordnerische und landesplanerische Prüfung des Vorhabens

Konzentrationsgebot

Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren wie Appenweiler in Betracht, **wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.**

Der Edeka-Markt ist hinsichtlich seines Sortiments zunächst als Betrieb der Grundversorgung zu klassifizieren. Ausschließlich der Grundversorgung dienen solche Betriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst.

In **quantitativer Hinsicht** lässt sich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Appenweiler (280 m² VK / 1.000 EW; vgl. BRD = 435) ermitteln, die Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Appenweiler derzeit ihren Grundversorgungsauftrag noch nicht voll erfüllt. Auch nach der Umsetzung der Planungen (Erweiterung Edeka, Neubau Penny) liegt der Wert mit rd. 400 m² / 1.000 EW noch auf einem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittlichen Niveau. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes dient der Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und damit auch dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Dem Edeka-Markt kommt als Nahversorger für die Ortsteile Appenweiler und Nesselried sowie als Grundversorger für die Gesamtgemeinde eine zentrale Rolle in der Versorgung zu.

Exkurs: Erforderlichkeit

In Ergänzung zu den allgemeinen Ausstattungskennziffern soll an dieser Stelle der Nachweis der Erforderlichkeit des Standortes bzw. des Vorhabens für die Grundversorgung unter Berücksichtigung des Regionalplans Südlicher Oberrhein erbracht werden. Hierzu wird eine Modellrechnung aufgestellt, in welcher die örtliche Kaufkraft im Lebensmittelbereich dem Lebensmittelumsatz (auf Basis von Durchschnittswerten²⁰) gegenübergestellt wird.

Im Einzugsgebiet als räumliche Beurteilungsgrundlage (vgl. Kapitel IV, 1.), welches im Westlichen die Gemeinde Appenweiler umfasst, leben aktuell rund 10.282 Einwohner. Diese verfügen über ein Kaufkraftpotenzial von rd. 23,9 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsegment.

Für die **Modellrechnung** werden durchschnittliche Flächenleistungen der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes unabhängig von der tatsächlichen Vor-Ort-Situation angenommen.

Die durchschnittlichen Flächenleistungen liegen für Edeka bei 4.450 € / m² VK, für Netto bei 4.280 € / m² VK sowie für dm bei 6.728 € / m² VK. Nach Abzug des jeweiligen Nonfood-Umsatzanteils (ca. 12 - 15 % bei den Lebensmittelmärkten bzw. 92 % beim Drogeriemarkt) würde sich so aktuell eine Umsatzleistung (nur Lebensmittel) von ca. 11,3 Mio. € ergeben. Die Zentralität im Lebensmittelsegment liegt bei diesem Ansatz bei 47 %. Nach der Erweiterung von Edeka wäre von einer Erhöhung der Zentralität auf 53 % auszugehen. Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch die Neuansiedlung eines Penny-Marktes in Appenweiler (rd. 850 m² VK) berücksichtigt werden. Die Flächenleistung von Penny liegt im Durchschnitt bei 5.170 € / m² VK. Nach Abzug des Nonfood-Umsatzanteils würde sich die Umsatzleistung (nur Lebensmittel) auf 16,5 Mio. € erhöhen. Bezieht man sowohl die Planung von Edeka als auch den neuen Penny-Markt

²⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021.

in die Modellrechnung mit ein, wäre demnach von einer Erhöhung der Zentralität auf 69 % auszugehen.

Daneben wird ein Teil der örtlichen Kaufkraft auch durch die kleineren Lebensmittelgeschäfte (Bäcker, Metzger, Getränkehandel, Tankstellenshop etc.) gebunden. Zieht man diese in die Modellrechnung mit ein, erhöht sich die Zentralität auf max. 90 %. Der Entwicklungsspielraum ist damit ausreichend groß, dass das Vorhaben auch unter Einbeziehung des Lebensmittelhandwerks und der sonstigen Lebensmittelgeschäfte dargestellt werden kann.

Die Modellrechnung zeigt, dass das Vorhaben der Grundversorgung dient, bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste.

Insofern kann anhand dieser Modellrechnung aufgezeigt werden, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Im Falle von Appenweier ist daher von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.

Integrationsgebot

Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen. Der Planstandort liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Appenweier in direkter Zuordnung zu Wohngebieten. Der Standort ist gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus großen Teilen des Ortsgebietes erreichbar (rd. 1.950 EW leben im fußläufigen Nahbereich). Die Ortsmitte ist in einer Distanz von rd. 450 m ebenfalls noch zu Fuß zu erreichen. Hier besteht auch ein Anschluss an den ÖPNV.

Das Integrationsgebot wird damit erfüllt.

Kongruenzgebot

Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg

Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes bleibt auf die Gemeinde Appenweier beschränkt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird von dem Edeka-Markt nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes für die Gemeinde Appenweier unterstreicht.

Es bleibt festzuhalten, dass rd. 85 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Appenweier selbst stammen werden. Nur etwa 15 % fließen in Form von Streuumsätzen (v. a. Berufspendler / Durchgangsverkehr durch Lage B 3) an den Standort zu.

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.

Beeinträchtungsverbot

Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ausgelöst. In Appenweier selbst ist durch das Vorhaben von Edeka i. S. eines absoluten worst-case-Ansatzes mit Umverteilungseffekten i. H. von max. 6 % ggü. den Wettbewerbsstandorten in Urloffen (u. a. Netto, Edeka) bzw. 5 – 6 % in Appenweier (u. a. Penny) zu rechnen. Eine Gefährdung der Betriebe ist auszuschließen. Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte auf einem kaum mehr nachweisbaren Niveau (< 2 %).

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten. Es werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Appenweier bzw. im Umland ausgelöst. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen werden an keinem der untersuchten Standorte ein kritisches Niveau erreichen.

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Erweiterung eines Edeka-Marktes (Decker's Frischecenter) von rd. 1.400 m² VK auf rd. 1.800 m² VK /// etablierter Nahversorgungsstandort (Kombistandort Edeka, dm) /// Anschluss an gewachsene Wohnlagen, Ortsmitte rd. 450 m entfernt
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Appenweiler: Kleinzentrum gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein /// positive Bevölkerungsentwicklung (+4,5 % seit 2011); Prognose 2030: +3,3 % (Basis 2017) /// Einzelhandelsstruktur: Im Kernort Appenweiler, Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes in der Ortsmitte entlang der Ortenauer Str., vorwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz ergänzt durch öffentliche Einrichtungen, Dienstleister und gastronomische Einrichtungen /// Lebensmittelmärkte der Nahversorgung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kombistandort Edeka und dm (Appenweiler) ▪ Netto (Urloffen) ▪ Decker's Frische center (Urloffen)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Appenweiler /// Zone 1 = Appenweiler, Nesselried; Zone 2 = Urloffen (inkl. Zimmern) /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 10.282 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 23,9 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung des erweiterten Edeka-Marktes mit max. 1.800 m² VK ca. 7,8 Mio. €, davon ca. 6,6 Mio. € Food und ca. 1,2 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. Anbietern in Appenweiler <ul style="list-style-type: none"> ▪ davon ggü. Anbieter in Zone 1 5 – 6 % ▪ davon ggü. Anbieter in Zone 2 6 % /// außerhalb des Einzugsgebietes < 2 %

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Der Edeka-Markt ist hinsichtlich seines Sortiments zunächst als Betrieb der Grundversorgung zu klassifizieren. Ausschließlich der Grundversorgung dienen solche Betriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. In quantitativer Hinsicht lässt sich eine unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung für Appenweiler (280 m² VK / 1.000 EW; vgl. BRD = 435) ermitteln, die Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Appenweiler derzeit ihren Grundversorgungsauftrag noch nicht voll erfüllt. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes dient der Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und damit auch dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Dem Edeka-Markt kommt als Nahversorger für die Ortsteile Appenweiler und Nesselried sowie als Grundversorger für die Gesamtgemeinde eine zentrale Rolle in der Versorgung zu.</p> <p>Anhand einer Modellrechnung (Gegenüberstellung der örtlichen Kaufkraft mit dem Lebensmittelumsatz auf Basis von durchschnittlichen, betreiberspezifischen Flächenleistungen) wurde die Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung belegt. Die Modellrechnung zeigt, dass das Vorhaben der Grundversorgung dient bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste. Insofern greift Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.</p>
---------------------	---

Kongruenz- gebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Etwa 85 % des Umsatzes des erweiterten Edeka-Marktes stammen aus der Gemeinde Appenweier. Der Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit nicht überschritten.
Integrations- gebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Planstandort liegt im südlichen Siedlungsbereich des Kernortes Appenweier in direkter Zuordnung zu Wohngebieten. Der Standort ist gut zu Fuß bzw. mit Fahrrad aus großen Teilen des Kernortes zu erreichen. Die Ortsmitte liegt in kurzer Distanz hier besteht auch ein Anschluss an den ÖPNV.
Beeinträchtigungs- verbot	Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten. Es werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum ausgelöst. Die durch die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Umverteilungseffekte werden an keinem der untersuchten Standorte ein kritisches Niveau erreichen.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Erweiterungsplanung des Decker's Frischecenter in Appenweier	8
Karte 2: Lage der Gemeinde Appenweier und zentralörtliche Struktur	14
Karte 3: Mikrostandort „Sander Straße“	17
Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	23
Karte 5: Einzugsgebiet des Edeka-Lebensmittelmarktes in Appenweier	25
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	6
Tabelle 2: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Appenweier	12
Tabelle 3: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	22
Tabelle 4: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Edeka-Marktes	26
Tabelle 5: Umsatzerwartung des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes in Appenweier (max. 1.800 m ² VK)	27
Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich	29
Tabelle 7: Raumordnerische und landesplanerische Prüfung des Vorhabens	32
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Edeka-Markt	15
Foto 2: Anlieferungsbereich	15
Foto 3: Zufahrt zum Standort, Sander Straße	16
Foto 4: Fuß- und Radwegeverbindung; neuer Zugang geplant	16
Foto 5: Standortumfeld, dm-Drogeriemarkt	16
Foto 6: angrenzende Wohnbebauung	16