



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Muggensturm, Wilhelmstraße 69

AUFTRAGGEBER: EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG,
Offenburg

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

Ludwigsburg, den 20.04.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	5
II. Konzentrationsgebot	8
1. Makrostandort Muggensturm	8
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Bewertung der Nahversorgungsstrukturen	11
3.1 Angebotssituation in Muggensturm	11
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	14
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort „Wilhelmstraße“	18
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebots	20
IV. Kongruenzgebot	22
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose	24
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebots	26
V. Beeinträchtigerungsverbot	27
1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	27
1.1 Methodik	27
1.2 Voraussichtliche Wettbewerbsswirkungen und Kaufkraftbewegungen	27
1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	28
2. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	29
3. Bewertung des Beeinträchtigerungsverbots	30
VI. Zusammenfassung	32

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Firma EDEKA Südwest, Offenburg, plant die Modernisierung des seit vielen Jahren in Muggensturm am Standort Wilhelmstraße ansässigen Lebensmittelmarktes (aktiv Markt Knapp).

Mit der geplanten Modernisierung des Marktes und der damit verbundenen Verkaufsflächen-erweiterung **von derzeit knapp 1.200 m² auf dann rd. 1.700 m² (inkl. Backshop)** soll der für die Grundversorgung in Muggensturm wichtige Standort zukunftsfähig aufgestellt und so langfris-tig gesichert werden.

In der geplanten Größe überschreitet der Edeka-Markt wie schon heute die Schwelle zur Groß-flächigkeit (gemäß BVerwG 1.200 m² BGF bzw. 800 m² VK).¹ Damit fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO. Für die Verkaufsflächenenerweiterung ist eine Ände-rung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu prüfen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Muggensturm oder ggf. in Nach-barkommunen. Darüber hinaus sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Aus-wirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darlegung des Rechtsrahmens
- Definition und ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Muggensturm sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Wilhelmstraße“
- Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation in Muggensturm und im Umland
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung der sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenziale
- Umsatzherkunft und -prognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen sowie Bewertung der städtebaulichen und ver-sorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum.
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württem-berg bzw. Regionalplan Region Mittlerer Oberrhein (Konzentrationsgebot, Integrations-gebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2023 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungs-daten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

¹ Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „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 Umwelt-einwirkungen 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.“

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist davon auszugehen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe typischerweise städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben, wenn deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel kann in beide Richtungen widerlegt werden. Hierzu müssen Anhaltspunkte vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei Überschreiten der Grenze von 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Als wichtigstes Prüfkriterium ist die vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen.

3. Definitionen und Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Verkaufsfläche (=VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Roll-

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

treppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.³

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁴.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. In vorliegender Untersuchung wird auf die Definition des EHI Retail Institute zurückgegriffen, welche im Einzelnen folgende Definition beinhaltet:⁵

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 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 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.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discountern.

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.

Kleines Lebensmittelgeschäft

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

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022 S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

⁵ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; Köln 2022, S. 373.

LEH-Fachgeschäft

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

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen u. a. Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter sehr dynamisch entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2021); Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁶ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes.

⁶ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; Köln 2022, S. 78; GMA-Berechnungen.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Muggensturm

Muggensturm liegt in der Rheinebene, zentral zwischen Karlsruhe und Baden-Baden. Gemäß Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein besitzt Muggensturm **keine zentralörtliche Funktion**, womit sich der Versorgungsauftrag (i. W. zur Sicherung der Grundversorgung) ausschließlich auf das eigene Gemeindegebiet beschränkt.⁷ Die nächstgelegenen Zentren in der Region sind die Kleinzentren Malsch, Kuppenheim und Bietigheim (rd. 5 – 6 km) sowie das Mittelzentrum Rastatt (rd. 6 km südwestlich), dass für Muggensturm eine übergeordnete Versorgungsfunktion übernimmt.

Die Gemeinde Muggensturm ist durch eine **kompakte Siedlungsstruktur** gekennzeichnet. Der historische Ortskern sowie nördlich angrenzende Bereiche sind durch dörfliche Strukturen mit dominierender Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Bahntrasse Karlsruhe – Rastatt befindet sich ein größere Gewerbefläche (Industriegebiet „Schleifweg“), dass aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 3 (Karlsruhe – Rastatt) u. a. als Standort für Logistikbetriebe dient.

Muggensturm zählt aktuell ca. 6.272 Einwohner⁸. Zwischen 2012 und 2022 konnte die Gemeinde einen **Einwohnerzuwachs um +2,2 %** verzeichnen. Damit lag die Bevölkerungsentwicklung leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises Rastatt im Vergleichszeitraum (vgl. hierzu Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Region

Gemeinde / LK / Region / Land	Einwohner		Entwicklung 2012 – 2022	
	2012	2022	absolut	in %
Muggensturm	6.138	6.272	134	+2,2
Landkreis Rastatt	222.712	234.946	12.234	+5,5
Region Mittlerer Oberrhein	997.237	1.054.645	57.408	+5,8
Land Baden-Württemberg	10.563.261	11.267.191	703.930	+6,7

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils zum 30.09. des Jahres

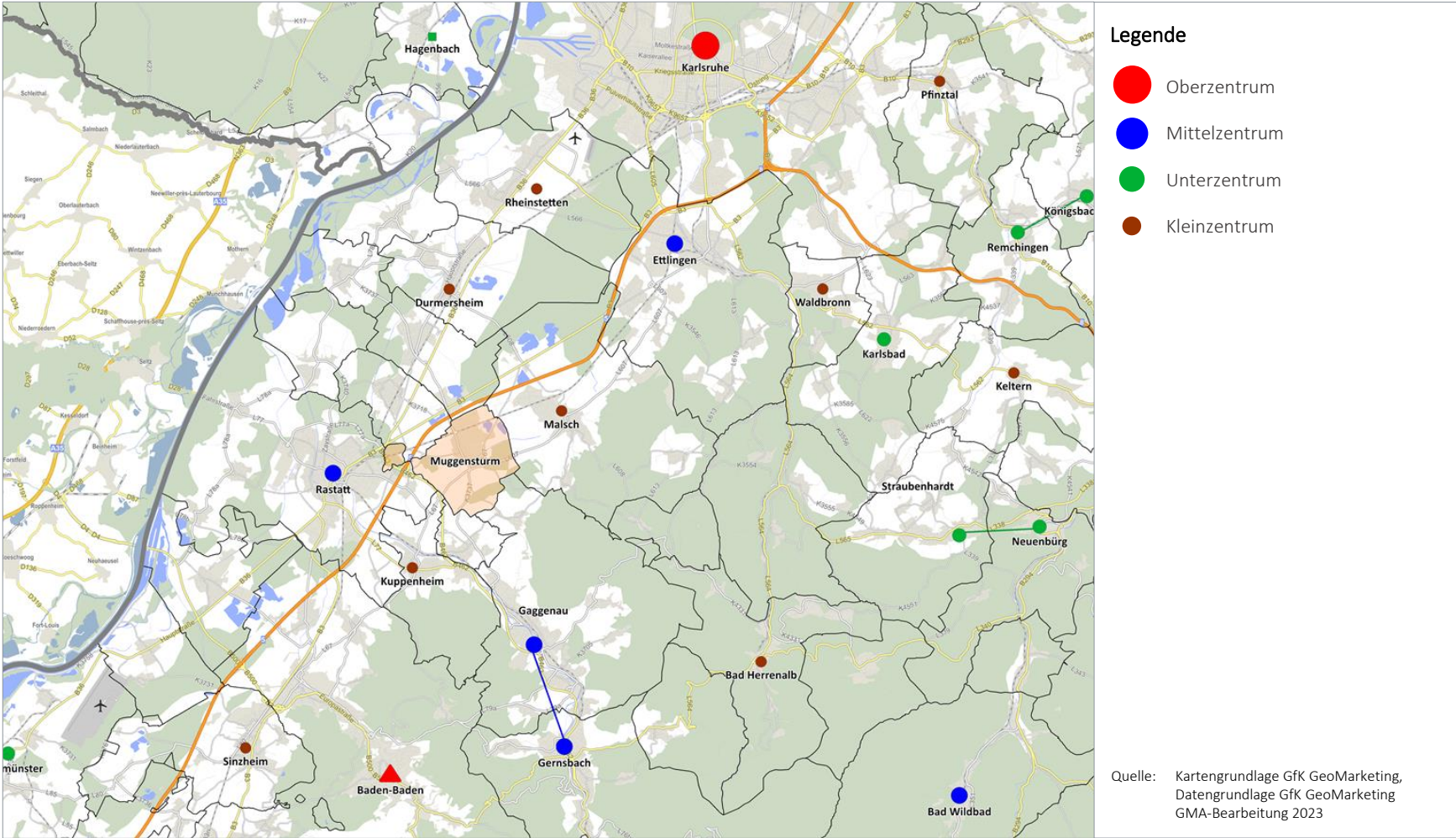
GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte (Rundungsdifferenzen möglich)

In den kommenden zehn Jahren ist mit **stark steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen**. Derzeit entsteht am östlichen Rand von Muggensturm auf einer Fläche von rd. 19 ha eines der größten Neubaugebiete des Landes. Das Baugebiet **Falkenäcker-Stangenäckerle** soll innerhalb von 10 Jahren erschlossen werden und wird zusätzlichen Wohnraum für etwa 1.500 Menschen bieten. An der **Vogesestraße** wird zudem auf dem **Areal der ehemaligen Spedition Schiel** in Kürze eine neue Wohnanlage entwickelt. Hier wird in einem Zeitraum von etwa 3 – 5 Jahren neuer Wohnraum für rd. 300 Personen entstehen. Insgesamt ist für die Gemeinde Muggensturm mit einem **starken Bevölkerungszuwachs (rd. 1.800 Einwohner bzw. knapp 30 %)** zu rechnen.

⁷ Ein formaler Antrag auf Kleingebietsausweisung wurde beim Regionalverband gestellt. Eine Entscheidung steht aber noch aus.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

Karte 1: Lage von Muggensturm und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde wird v. a. über die Bundesstraße B 462 (Freudenstadt – Gaggenau – Rastatt) hergestellt, die südwestlich vorbeiführt. Über die B 462 ist die Autobahn A 5 (Karlsruhe – Basel) in einer Distanz von ca. 3 – 5 km zu erreichen. Die B 3 (Bruchsal – Karlsruhe – Rastatt) folgt unmittelbar im Anschluss an den nördlichen Ortsausgang. An den **ÖPNV** ist Muggensturm über zwei Haltepunkte an den Schienenverkehr (RB, Stadtbahnlinie S 71 / S 81) angeschlossen. Buslinien sorgen für eine Anbindung der Gemeinde an die übrigen Umlandkommunen.

Mit **ca. 3.020 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort** nimmt Muggensturm auch eine Funktion als Arbeitsplatzstandort ein.⁹ Die Gemeinde ist wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage an der A 5 u. a. als Standort für Logistikdienstleister interessant (u. a. Rhenus, C&A Logistikzentrum, L'Oréal¹⁰). Der Beschäftigtenbesatz liegt in Muggensturm mit ca. 482 Beschäftigten je 1.000 Einwohner auf einem sehr hohen Niveau (vgl. LK Rastatt: 393). Mit rd. 2.599 Einpendlern und rd. 2.348 Auspendlern ergibt sich für die Gemeinde Muggensturm ein **positives Pendlersaldo** (+251).

Im **Einzelhandel** sind in Muggensturm folgende Strukturen vorzufinden:

- 
 Im **Ortskern** (Hauptstraße und angrenzende Bereiche) sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig (u. a. Backshop, Apotheke, Optiker). Das Angebot wird ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus). Die Betriebe verteilen sich über eine große Distanz und werden immer wieder von Wohnnutzungen unterbrochen, sodass insgesamt keine zusammenhängende Versorgungslage besteht. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der schwierigen Verkehrssituation und beengten Parkmöglichkeiten hat sich der Einzelhandel in der Ortsmitte in den zurückliegenden Jahren stark zurück entwickelt (u. a. Wegfall nah & gut, Schlecker, Metzgerei Piwellek).
- 
 Als wesentlicher **Nahversorgungsstandort** kann der Standort Wilhelmstraße mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka genannt werden. In der Karlsruher Straße ist darüber hinaus der Lebensmitteldiscounter Netto ansässig, welcher für die Versorgung der Bevölkerung ebenfalls eine wichtige Rolle spielt.

Fazit: Die Gemeinde Muggensturm hat sich zu einem beliebten Wohnstandort in der Rheinebene zwischen Karlsruhe und Baden-Baden entwickelt, daneben hat sich die Gemeinden aber auch als Gewerbestandort u. a. für große Konzerne wie L'Oréal einen Namen gemacht. Die Entwicklung des neuen Wohngebietes „Falkenacker-Stangenäckerle“ (ca. 1.500 EW) sowie die Wohngebietsentwicklung an der Vogesenstraße auf dem Areal „ehemalige Spedition Schiel“ (ca. 300 EW) wirkt sich perspektivisch sehr positiv auf die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen aus. Der bedarfsgerechte Ausbau der Nahversorgungsangebote zeichnet insofern die positive Entwicklung der Gemeinde Muggensturm nach.

⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand:30. Juni 2022.

¹⁰ Der Kosmetikkonzern L'Oréal hat in Muggensturm 2019 das weltweit größte Distributionszentrum eröffnet. Hier sind rd. 450 Mitarbeiter beschäftigt.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Muggensturm unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „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 (Einzelhandels-großprojekte) 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.*

Auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein wird die o. g. Regelung in Kapitel 2.5.3.1 Regionalbedeutsamer Einzelhandel¹¹ aufgegriffen:

Z (2) *„Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. [...]“*

Der Gemeinde Muggensturm wird im Regionalplan Mittlerer Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern kommt Muggensturm nur dann als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Frage, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Daher sind in einem ersten Schritt die Nahversorgungsstrukturen von Muggensturm zu untersuchen, um eine Bewertung des Konzentrationsgebotes vornehmen zu können.

3. Bewertung der Nahversorgungsstrukturen

3.1 Angebotssituation in Muggensturm

In Muggensturm ist derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 2.700 m² im Lebensmittelbereich vorhanden. Die Umsatzleistung der dortigen Betriebe beträgt ca. 11,9 Mio. €. ¹²

Als **strukturprägende Betriebe** sind in Muggensturm der zur Untersuchung stehende Lebensmittelvollsortimenter sowie im Lebensmitteldiscountbereich ein Netto-Markt anzuführen.

¹¹ Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 – genehmigt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. März 2003; Teilfortschreibung 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel.

¹² Bereinigte Umsatzleistung im Lebensmittelbereich; inkl. Edeka-Markt im Bestand.

Der **Edeka-Markt** übernimmt als Lebensmittelvollsortimenter eine ganz wesentliche Rolle für die Versorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten (i. W. Drogeriewaren, Tiernahrung). Mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.200 m² liegt der Markt am unteren Rand gängiger Supermarktformate. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung soll der Standort in Muggensturm nun zukunftsfähig aufgestellt und so langfristig gesichert werden. Dabei wird ein Großteil der Erweiterungsfläche der Verbesserung der Kundenfreundlichkeit (breitere Gänge, niedrige Regalierung etc.) bzw. der Optimierung innerbetrieblicher Abläufe dienen und sich weniger auf die Erweiterung des Sortiments beziehen.

Der **Discounter Netto** weist mit aktuell rd. 650 m² VK eine nach heutigem Maßstab nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung auf. Die Fa. Netto hat den Standort vor einigen Jahren nach der Schließung der Discountkette Treff 3000¹³ übernommen. Mit der Nachbelegung von Netto ist der Standort zunächst gesichert, in qualitativer Hinsicht weist die Filiale allerdings deutliche Mängel auf (u. a. Immobilie, Flächenzuschnitt, Verkaufsflächengröße, Stellplatzangebot). Dem Lebensmitteldiscounter kommt aufgrund der zentralen Lage sowie der direkten Zuordnung zu Wohngebieten aber auch mit Blick auf das spezielle Discount-Sortiment ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Dabei kann grundsätzlich festgehalten werden, dass mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Discounter in Muggensturm derzeit ein idealer Betriebstypenmix vorliegt. Dies sollte auch perspektivisch, wenn möglich, so beibehalten werden. Die bereits vor Jahren geplante Umstrukturierung des Netto-Standes wurde bislang noch nicht umgesetzt. Der Lebensmitteldiscounter soll aber auf jeden Fall bestehen bleiben und zu gegebener Zeit ggf. durch einen **Neubau am selben Standort mit ca. 800 m² VK** ersetzt werden.

Im Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle sollen zudem die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Discounter oder Vollversorger mit ca. 800 m² VK) geschaffen werden. Auch diese Planung (Umsetzung voraussichtlich in 3 – 6 Jahren) ist bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen.

Neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind in Muggensturm weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (u. a. Spezialanbieter für Getränke / Wein, Feinkost- und Fisch, ein Tankstellenshop sowie ein Hofladen) zu finden. Im Lebensmittelhandwerk sind aktuell drei Bäckereien (Marktbäckerei im Edeka, Backshop in der Ortsmitte, Bäckerei Konditorei Fritz) anzuführen. Das Versorgungsangebot in Muggensturm ist dabei v. a. auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet. In den zurückliegenden Jahren sind einige Anbieter, darunter ein nah & gut-Markt, eine Filiale von Schlecker, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Späth, Metzgerei Piwellek, Metzgerei Ochsen) sowie ein Getränkehändler (Getränkevertrieb Ochner) aus dem Markt geschieden. Damit hat sich das Grundversorgungsangebot in Muggensturm rückblickend deutlich verschlechtert. Eine Sicherung der bestehenden Angebote ist aber auch mit Blick auf die zu erwartenden Einwohnerzuwächse dringend geboten.

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich kann als Vergleichsmaßstab die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner** herangezogen werden. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstruk-

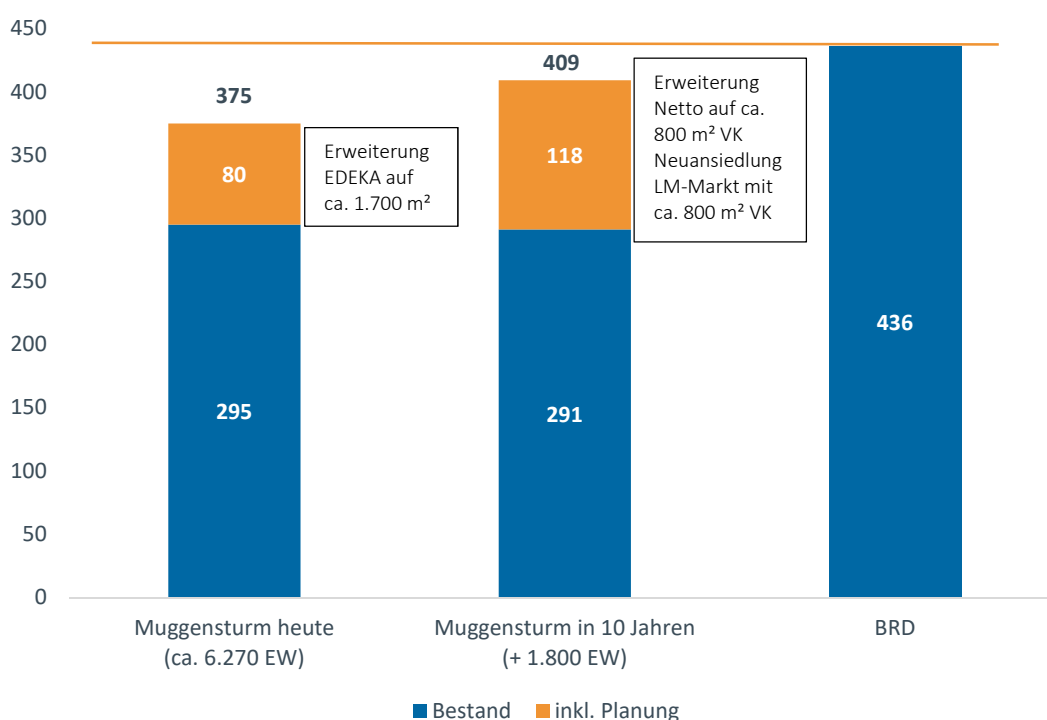
¹³ Die Discountkette Treff 3000, ursprünglich von der Regionalgesellschaft Edeka Südwest betrieben, wurde 2018 aufgegeben. Ein Teil der Märkte wurde im Anschluss in das Netz von Netto Marken-Discount integriert.

turen untereinander vergleichbar und können auch mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen werden. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von ca. 436 m² VK je 1.000 EW festhalten.¹⁴

In Muggensturm liegt die **Verkaufsflächenausstattung aktuell mit 295 m² VK je 1.000 Einwohner** im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt **auf einem unterdurchschnittlichen Niveau**. Damit ist in Muggensturm grundsätzlich noch ein Entwicklungsspielraum zum Ausbau des Angebotes gegeben. Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes auf max. 1.700 m² VK wird zu einem Anstieg der Verkaufsflächenausstattung auf 375 m² je 1.000 Einwohner führen. Damit läge zunächst ein befriedigendes Angebot in Muggensturm vor, dass sich mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs allerdings wieder unverkennbar relativieren würde (erneuter Rückgang auf 291 m² VK je 1.000 EW vgl. Abbildung 1).

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse (+1.800 Einwohner durch die Entwicklungen an der Vogesenstraße bzw. das Neubaugebiet Falkenäcker–Stangenäckerle) werden also erneut Entwicklungspotenziale frei, die für die weiteren Planungen (Neubau/Erweiterung Netto, Neuansiedlung Discounter oder Vollversorger im Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle mit jeweils 800 m² VK) genutzt werden können. Bei der Umsetzung aller Vorhaben würde die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich zukünftig mit ca. 409 m² VK je 1.000 EW immer noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegen.

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung in Muggensturm



GMA-Darstellung 2023

¹⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, S. 80. Basis: ohne Spezialgeschäfte (z. B. Bio-, Getränkemärkte) und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Edeka-Markt als einziger Vollversorger vor Ort einen wichtigen Versorgungsauftrag in Muggensturm übernimmt. Mit der in Aussicht stehenden Modernisierung kann die Attraktivität des Standortes erhöht und die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Muggensturm zukunftsfähig aufgestellt werden.

3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

In den angrenzenden Städten und Gemeinden stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation wie folgt dar (vgl. hierzu auch Karte 2 und Tabelle 2):

- /// In **Ötigheim** (rd. 5.100 Einwohner) liegen leistungsfähige Versorgungsangebote vor. Mit dem neuen Penny-Markt (Verlagerung aus dem Gewerbegebiet in das Neubaugebiet Hagenäcker II) sowie dem neuen Aldi-Markt¹⁵ (Neuansiedlung als Ersatz für den Edeka-Markt) sind in Ötigheim zwei moderne Anbieter aus dem Discountsegment vertreten. Darüber hinaus sind die Bewohner für ihre Einkäufe auch in Richtung Bietigheim (v. a. Edeka und dm) sowie nach Rastatt hin orientiert.
- /// In **Bietigheim** (rd. 6.590 Einwohner) besteht mit dem Edeka-Markt Fitterer (im Standortverbund mit dm-Drogeriemarkt ein gutes Nahversorgungsangebot. In der Ortsmitte sichert ein kleinflächiger Discounter (Netto City) die fußläufige Nahversorgung.
- /// Das Nahversorgungsangebot in **Malsch** (rd. 14.980 Einwohner) ist mit einem Rewe-Supermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi Süd, Lidl) ebenfalls gut aufgestellt.
- /// In **Bischweier** (rd. 3.010 Einwohner) ist seit Ende 2016 ein Netto-Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VK am Ortsausgang in Richtung Gaggenau in der Murgtalstraße angesiedelt, der eine Grundversorgung sicherstellt. Darüber hinaus beschränkt sich das Angebot auf eine Bäckerei.
- /// In **Kuppenheim** (rd. 8.490 Einwohner) ist mit dem Anbieter E-Center ein großer Supermarkt mit hoher regionaler Strahlkraft anzuführen. Daneben sind im Lebensmittelbereich ein Rewe-Supermarkt sowie die Discounter Aldi Süd und Lidl anzuführen. Weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, darunter Getränkemärkte sowie zahlreiche Bäckereien und Metzgereien ergänzen das Angebot vor Ort.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Umland von Muggensturm flächendeckend Versorgungsangebote im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden sind. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Versorgungsbedeutung des Standortes Muggensturm auch zukünftig auf das Gemeindegebiet begrenzt bleibt.

¹⁵ Eröffnung 2021.

Karte 2: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)

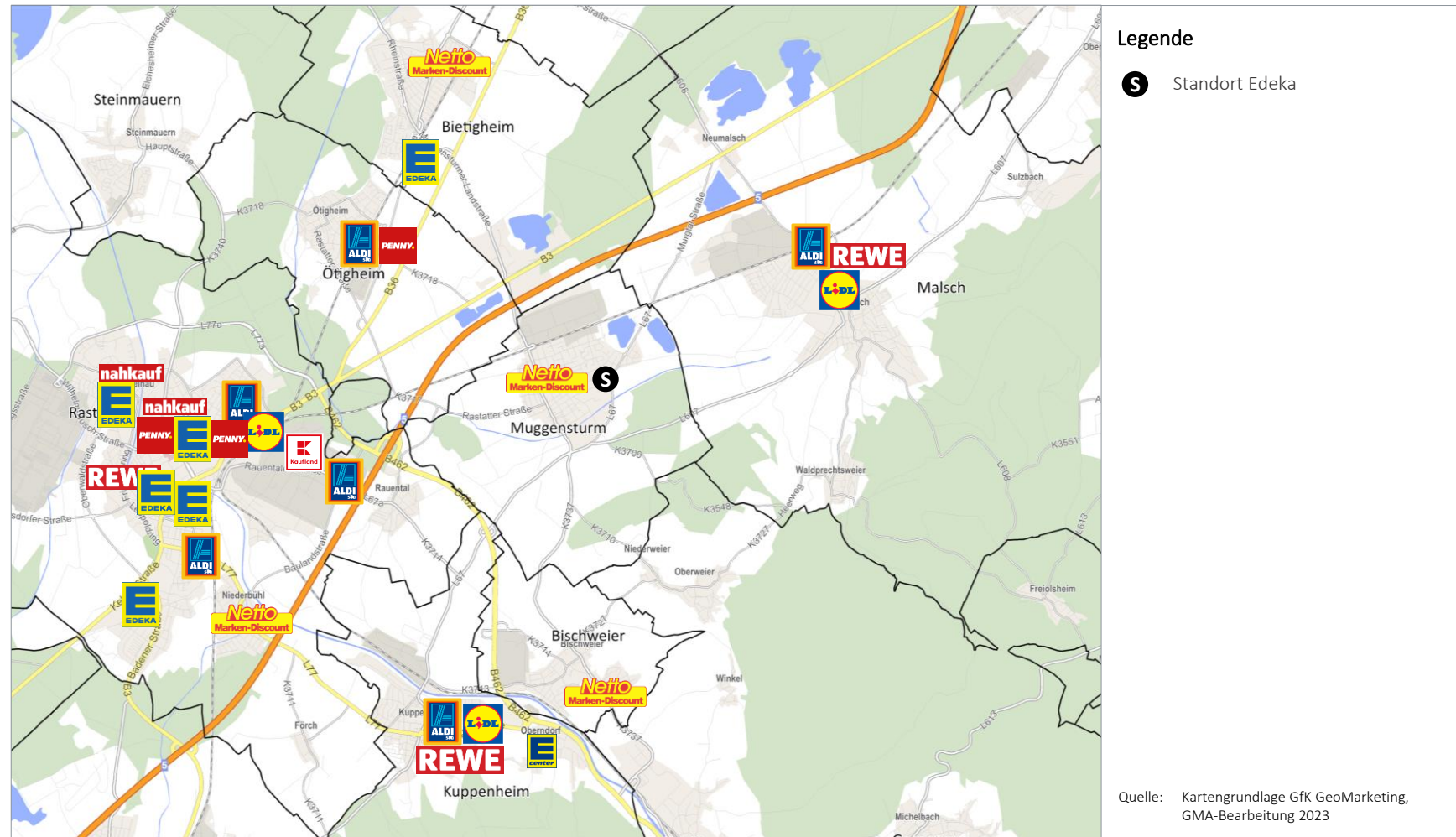


Tabelle 2: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)

Kommune	Anbieter	Adresse	Betriebs- typ*	VK in m ² (ca.-Werte)	Lage	Distanz*
Ötigheim	Aldi Süd	Industriestraße	DIS	1.100	teilintegrierte Lage	5,3 km
Ötigheim	Penny	Händlerstraße	DIS	800	integrierte Lage	5,4 km
Bietigheim	Edeka	Schneidergarten	SM	1.800	NVS Schneidergarten	6,1 km
Bietigheim	Netto City	Alte Rathausstraße	DIS	< 500	Ortsmitte	6,7 km
Malsch	Rewe	Sézanner Straße	SM	1.600	NVS Sézanner Straße	5,1 km
Malsch	Lidl	Sézanner Straße	DIS	1.000	NVS Sézanner Straße	5,0 km
Malsch	Aldi	Sézanner Straße	DIS	1.100	NVS Sézanner Straße	5,3 km
Bischweier	Netto	Zum Markt	DIS	800	Integrierte Lage	5,2 km
Kuppenheim	E-Center	August-Scherer-Str.	SM	1.800	integrierte Lage	6,5 km
Kuppenheim	Rewe	Teichackerstraße	SM	1.500	integrierte Lage	6,8 km
Kuppenheim	Aldi	Teichackerstraße	DIS	800	integrierte Lage	6,8 km
Kuppenheim	Lidl	Im Siegen	DIS	950	integrierte Lage	6,9 km

*kürzeste Entfernung zum Planstandort mit dem Pkw (ermittelt durch googlemaps); SM = Supermarkt, DIS = Discounter

GMA-Berechnungen 2023

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

- Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung handelt es sich um ein Vorhaben der Grundversorgung (i. W. Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel). In der Gemeinde Muggensturm sind entsprechende großflächige Einzelhandelsvorhaben nur dann zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen. Dies bedeutet, dass sich entsprechende Einrichtungen auf die örtliche Bezugsebene beschränken müssen und die Grundversorgung anderer Orte nicht gefährden dürfen.
- Das Vorhaben dient der Modernisierung eines langjährig am Standort Muggensturm bestehenden Lebensmittelanbieters. Der Edeka-Markt soll an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse angepasst werden, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. Damit soll auch langfristig eine Versorgung im Lebensmittelvollsortimentsbereich in der Gemeinde Muggensturm gewährleistet werden. Die Darstellung der Versorgungssituation hat gezeigt, dass in Muggensturm derzeit eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich vorliegt. Das Vorhaben fügt sich in die Entwicklungspotenziale der Gemeinde ein. Ein Ausbau des Nahversorgungsstandortes ist auch mit Blick auf die weitere Wohngebietsentwicklung in der Gemeinde zur Stärkung der örtlichen Lebensmittelversorgung zu empfehlen.
- Generell ist zu beobachten, dass in der gesamten Region zahlreiche Neuansiedlungen, Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen realisiert wurden oder derzeit in Planung sind. Modernisierungen (inkl. Verkaufsflächenerweiterungen) bzw. Neueröffnungen wurden zuletzt z. B. in Malsch (Aldi Süd), in Bietigheim (Edeka), in Ötigheim (Aldi Süd, Penny), in Durmersheim (Rewe), Elchesheim-Illingen (Edeka) realisiert. Im direkten Umfeld zeigt z. B. die Ansiedlung von Netto in Bischweier die Expansions- und Weiterentwicklungsbemühungen der Betreiber und die generellen Entwicklungen im Lebens-

mitteleinzelhandel. Das Vorhaben in Muggensturm ist ebenfalls als Modernisierungsvorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde einzuordnen.

Im vorliegenden Fall kann somit die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Wilhelmstraße“

Der **Untersuchungsstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Lebensmittelmarktes liegt im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Muggensturm, direkt an der L 67. Der Standort wird in Richtung Süden bzw. Westen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben entlang der Wilhelmstraße begrenzt, nach Norden schließen Wohngebiete an den Standort an.

Das direkte **Standortumfeld** des Marktes ist in Richtung Süden durch Gewerbebetriebe (u. a. AUKA Werk, IKM Betonsteinwerke Knapp, Fa. Rahner) geprägt. In Richtung Westen schließt u. a. die Südfisch Handels GmbH an. In nördlicher Richtung ist der Standort überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. So finden sich nördlich der Karlsruher Straße ausgedehnte Wohngebiete, welche über einen guten Anschluss an den Standort verfügen. In Richtung Osten erstreckt sich im Anschluss an die L 67 das Federbachbruch, ein Moor- und Feuchtgebiet zwischen Muggensturm und Malsch.



Foto 1: Edeka-Markt



Foto 2: Zufahrt Wilhelmstraße



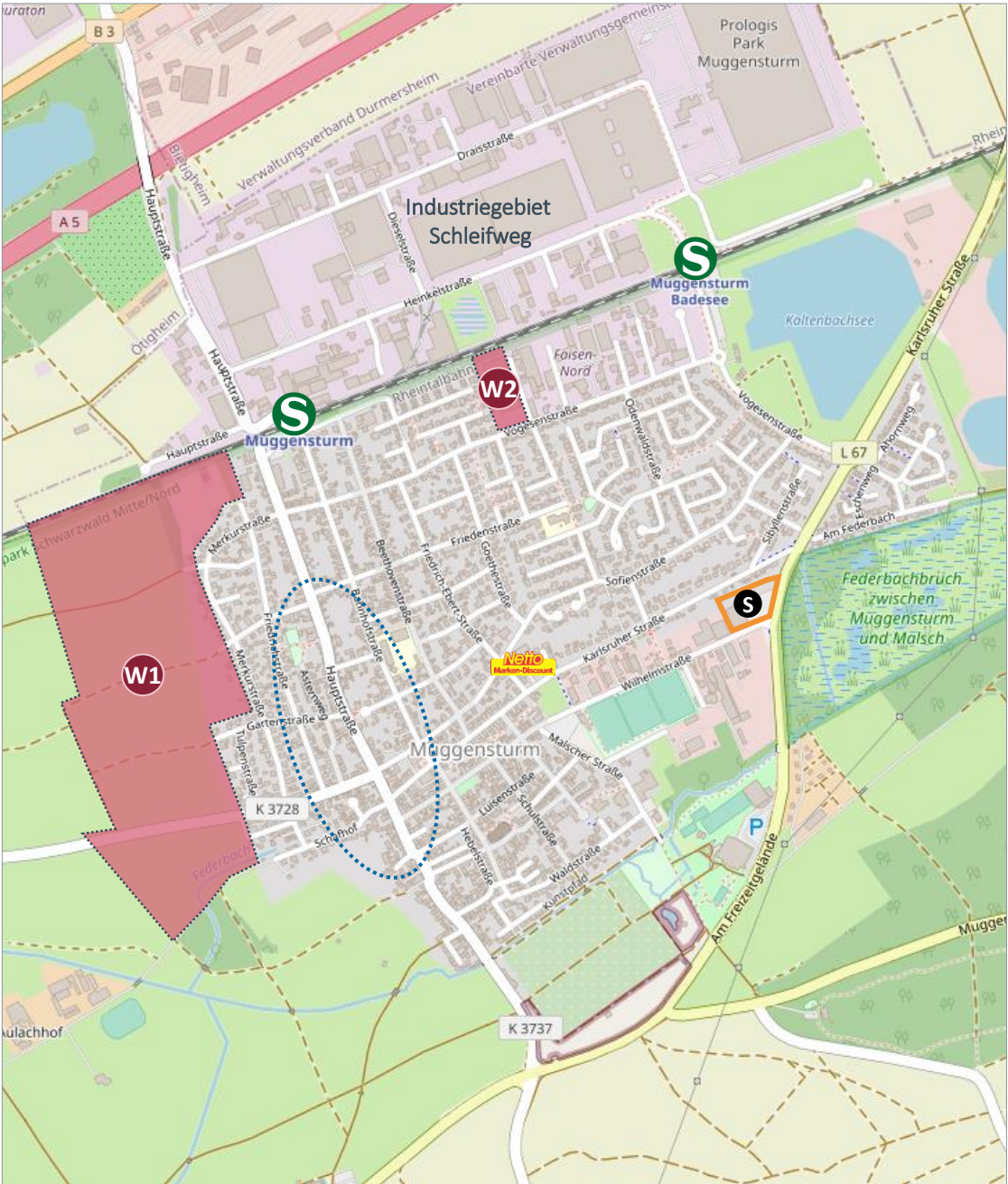
Foto 3: Wohnlagen im direkten Standortumfeld



Foto 4: angrenzende L 67

GMA-Aufnahmen

Karte 3: Mikrostandort „Wilhelmstraße“



Legende	
	Standort Edeka
	Ortskern
	Baugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ (Erschließung ab 2023: rd. 18 ha bzw. 1.500 EW)
	Wohnbauentwicklung Vogesenstraße (ehemalige Spedition Schiel; ca. 300 EW)
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende GMA-Bearbeitung 2023	

Die Sichtbarkeit des Edeka-Marktes ist von der L 67 als sehr gut zu bewerten. Darüber hinaus zeichnet sie sich der Standort durch eine **gute verkehrliche Erreichbarkeit** mit dem Pkw aus. Aus Richtung Ortsmitte kommend erfolgt die Anbindung direkt über die Wilhelmstraße. Aus den nördlichen Wohngebieten kann der Standort auch über die Vogesenstraße bzw. L 67 angefahren werden. Die Erreichbarkeit mit dem **ÖPNV** ist durch eine Haltestelle in der Karlsruher Straße in einer Entfernung von rd. 350 m gesichert. Des Weiteren übernimmt der Standort eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die direkt bis an den Standort heranreichenden Wohngebiete.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich des Standortes von Edeka festhalten, dass es sich um einen bereits langjährig etablierten Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Muggensturm handelt, welcher auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Eine funktionsräumliche Zuordnung zur Ortsmitte ist nicht gegeben. Aufgrund der kleinteiligen Baustrukturen im historischen Ortskern konnten bei der Entwicklung des Standortes allerdings keine alternativen Flächen in der Ortsmitte identifiziert werden, die den Standortanforderungen (verfügbare Grundstücksgröße, Anbindung etc.) eines Lebensmittelmarktes genügen.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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 [...]“

3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines langjährig am Standort etablierten Lebensmittelmarktes handelt. Insofern ergeben sich hinsichtlich der allgemeinen Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.
- Der Standort des seit Jahren in Muggensturm ansässigen Edeka-Marktes liegt im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde in direkter Zuordnung zu Wohnbereichen. Der Anbieter Edeka erfüllt hier am Standort seit vielen Jahren eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung bzw. für die gesamte Gemeinde. Durch

die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung wird der Markt an moderne Betreibererfordernisse angepasst und damit zukunftsfähig aufgestellt. Das Vorhaben trägt somit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei.

- Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort grundsätzlich um eine siedlungsstrukturell integriert Lage. Es besteht ein direkter Anschluss an Wohngebiete, für die der Edeka-Markt eine fußläufige Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus ist der Standort mit dem Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet gut zu erreichen.
- Bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Muggensturm im Jahr 2005 wurde der Standort als Ergänzungsstandort Lebensmittel ausgewiesen, da angesichts der bestehenden siedlungsstrukturellen Bedingungen auch nach eingehender Prüfung keine geeigneten Flächen im Ortskern zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung standen. Der Standort entspricht daher den kommunalen Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung.

Aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht ist der Standort geeignet. Das Integrationsgebot wird erfüllt.

IV. Kongruenzgebot

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

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt 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.

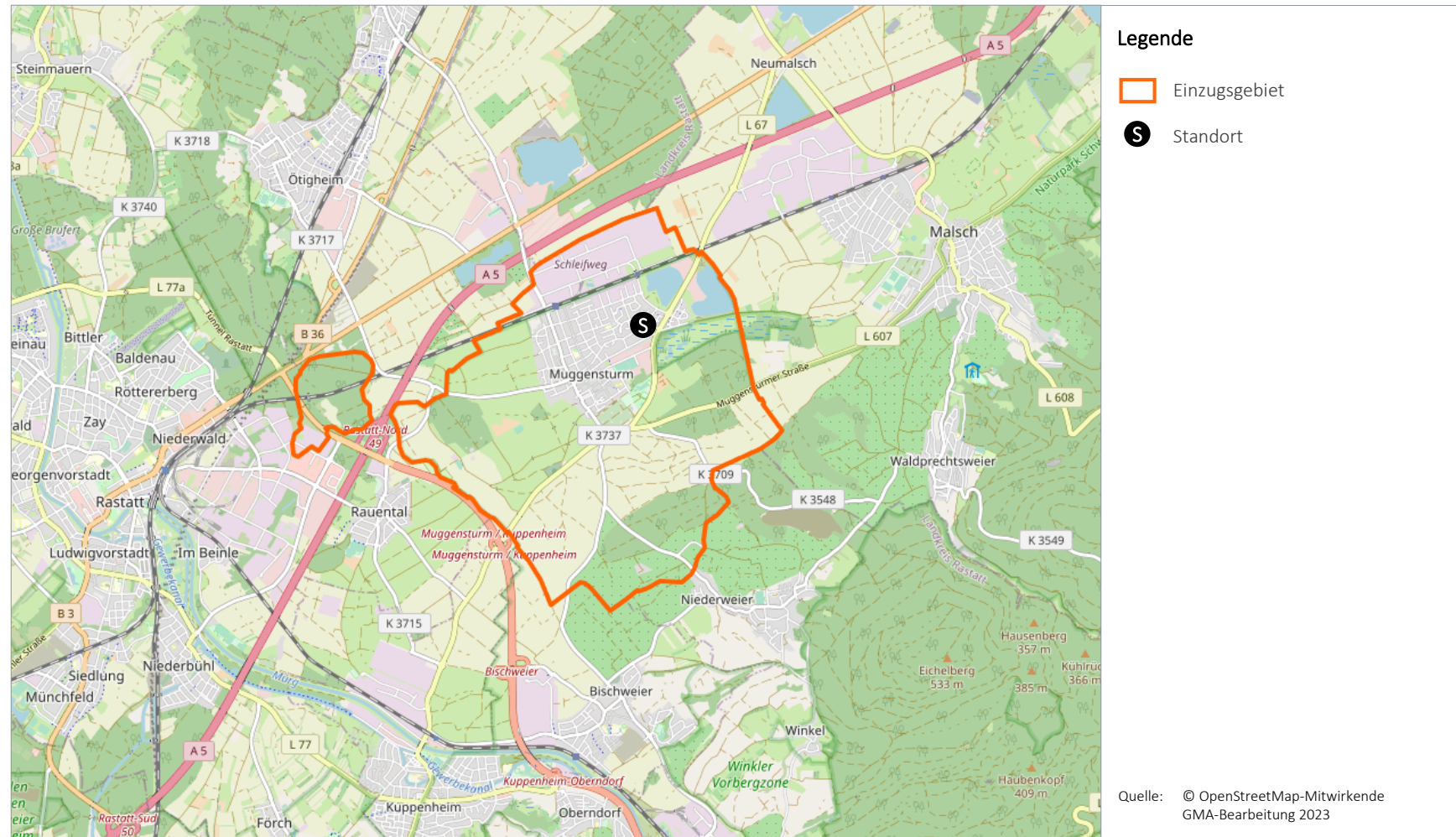
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung 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
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Muggensturm und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Muggensturm und der Region (u. a. Rastatt, Kuppenheim, Bietigheim, Ötigheim, Bischweier).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren erschließt der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter ein Einzugsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Muggensturm mit aktuell rd. 6.272 Einwohner beschränkt. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region nicht zu erwarten. In Richtung Nordosten folgenden mit Bietigheim (Edeka, Netto) und Ötigheim (Aldi Süd, Penny) zwei stark aufgestellte Lebensmitteleinzelhandelsstandorte. In Richtung Osten ist auf die Angebotsstrukturen in Malsch hinzuweisen (Standortverbund aus REWE, Aldi, Lidl). In südlicher Richtung begrenzt das Angebot in Bischweier (Netto) und Kuppenheim (u. a. Edeka-Einkaufscenter, Rewe, Lidl, Aldi Süd) das Einzugsgebiet. Direkt westlich an Muggensturm grenzt zudem das Mittelzentrum Rastatt mit umfassenden Angebotsstrukturen an.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Muggensturm



Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes an der L 67 ist mit einem gewissen Streukundenanteil von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet. Das ermittelte Einzugsgebiet unterstreicht damit die vorwiegende Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung Muggensturms.

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. € 6.760.¹⁶

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

ca. 2.826 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Muggensturm bei 108,7 und damit auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 19,3 Mio. €. 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 %.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilskonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilskonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept keine Auskunft darüber, wo die durch

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁹ 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 usw.

das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit ca. 1.700 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:²⁰

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.700 m² VK)

	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Einzugsgebiet	19,3	32 – 32	6,3	1,1	7,4	90
Streuumsätze			0,7	0,1	0,8	10
Insgesamt			7,0	1,2	8,2	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit ca. 1.700 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 8,2 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 7,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Mit einer **Flächenproduktivität** von rd. 4.820 € / m² VK wird – unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Standortes – eine für den Betreiber Edeka gute Flächenleistung erzielt. Eine noch höhere Flächenleistung ist mit Blick auf die ausgeprägte Zahl an Wettbewerbern im Umland kaum realistisch. So ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass ein Teil der örtlichen Kaufkraft an leistungsstarken Einkaufsstandorten im Umland (u. a. in Rastatt) gebunden wird. Die errechnete Umsatzleistung stellt insofern einen worst-case-Ansatz dar. Mit einem Gesamtumsatz von ca. 8,2 Mio. liegt der erweiterte Edeka-Lebensmittelmart deutlich über dem durchschnittlichen Filialumsatz von Edeka (ca. 6,6 Mio. €²¹). Perspektivisch ist mit dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs durchaus mit einer Steigerung des Umsatzes zu rechnen.

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass der weit überwiegende Teil der Kunden mit ca. 90 % aus Muggensturm selbst stammen wird, während Streukunden einen Anteil von ca. 10 % am Gesamtumsatz ausmachen. Insofern übernimmt der Standort in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot (vgl. Kapitel II.) 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).

²⁰ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

²¹ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023, Bergisch Gladbach 2022, S. 34/35; Angaben für 2021.

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.“

Im **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** werden die Forderungen des LEP im Plansatz 2.5.3 Z (3) aufgegriffen:

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“

5. Bewertung des Kongruenzgebots

Im Abgleich von Umsatzherkunft und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
- /// Es bleibt festzuhalten, dass etwa 90 % des Umsatzes aus der Gemeinde Muggensturm selbst stammen, nur etwa 10 % fließen durch Streukunden von außerhalb an den Standort zu. Damit wird der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse (vgl. hierzu Kapitel II.3.) zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

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

Im Wesentlichen fließen 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.

1.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung eines Edeka-Marktes am Standort Wilhelmstraße in Muggensturm werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² eine Umsatzleistung von ca. 8,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 7,0 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass Edeka bereits seit vielen Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.200 m² ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von mindestens 6,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Muggensturm generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

Die Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens von EDEKA erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Untersuchung das Vorhaben des erweiterten EDEKA-Marktes mit max. 1.700 m² VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende EDEKA-Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden. Insofern ist für die Bewertung der Umsatzumverteilungen lediglich der zusätzliche Umsatz umverteilungsrelevant.

Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei „Systemwettbewerbern“ zu erwarten, d. h. betriebs-
 typengleiche oder -ähnliche Wettbewerber, die das zu untersuchende Sortiment im Kernsorti-
 ment führen. Sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metz-
 gereien, Spezialanbieter wie Getränkemärkte oder Direktvermarkter) sind in der Regel weni-
 ger stark bzw. nur in untergeordneter Form von Umsatzumverteilungen betroffen, da hier nur
 partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. In Muggensturm wäre von den Umsatzum-
 verteilungen daher v. a. der Netto-Markt am Standort Karlsruher Straße betroffen. Darüber
 hinaus werden v. a. Lebensmittelstandorte im Umland tangiert, wohin heute ein nicht unwes-
 sentlicher Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt (= Kaufkraftrückholung).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu
 erwarten:

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittel- bereich	Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	5,3	--
	▪ Umsatzumlenkungen in Muggensturm	0,4	6
	▪ Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	1,2 – 1,3	2
	Umsatz erweiterter Edeka-Markt im Lebensmittelbereich	7,0	--
Nonfood	Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	0,9	--
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,3	n. n.
	Umsatz erweiterter Edeka-Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,2	--
Umsatz insgesamt		8,2	

n. n. = nicht nachweisbar

Quelle: GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte gerundet.

1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende
 wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**/// In Muggensturm werden max. 0,4 Mio. € umverteilt, was einer durchschnittlichen Um-
 verteilungsquote von 6 % entspricht.** Als Hauptwettbewerber ist der Netto-Markt einzu-
 stufen, der aber als Discounter mit preisgünstigem Sortiment ein anderes Segment be-
 dient und damit auch in Zukunft seine Marktstellung in der Gemeinde Muggensturm
 beibehalten wird. Die geplante Modernisierung des Netto-Marktes trägt ferner zur Stär-
 kung des Standortes bei. Die sonstigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (u.
 a. Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) werden kaum von der Modernisierung tan-
 giert, da keine wesentlichen Veränderungen im Sortiment geplant sind. Eine Bäckerei
 ist schon heute im Markt integriert. Betriebsschließungen und damit Beeinträchtigun-
 gen der Versorgungsstrukturen in direkter Folge des Erweiterungsvorhabens sind in
 Muggensturm somit nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgung in der Ge-
 meinde Muggensturm durch die Modernisierung von Edeka deutlich gestärkt.

- Der Großteil der Umsatzumverteilungen (ca. 1,2 – 1,3 Mio. €) wird zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes gehen. Dabei verteilen sich die Umsatzverluste auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Anbieter (u. a. in Kuppenheim, Rastatt, Ötigheim und Bietigheim, Malsch), sodass hier nur von geringen Umsatzumverteilungseffekten (max. 2 %) auszugehen ist. Betroffen wären v. a. verkehrsgünstig gelegene Einkaufsstandorte in Kuppenheim bzw. im Mittelzentrum Rastatt (u. a. mit den großen SB-Warenhäusern E-Center bzw. Kaufland²²) die heute auch von der Bevölkerung aus Muggensturm für ihre Einkäufe aufgesucht werden. An allen sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Ötigheim, Bietigheim, Malsch) werden allenfalls geringe Rückwirkungen ausgelöst. In diesem Zusammenhang wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand kommen. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind damit auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Muggensturm und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden sind. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, den EDEKA-Markt für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen und damit auch langfristig zu sichern.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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 Beeinträchtigungsverbot 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.

²² Das SB-Warenhaus real in der Raentaler Straße wurde 2021 von Kaufland übernommen.

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.“

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

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

- / Die Umverteilungseffekte, welche aus der Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes resultieren, liegen in **Muggensturm** selbst (6 %) auf einem moderaten Niveau. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in Muggensturm gestärkt werden.
- / Die außerhalb von Muggensturm ausgelösten Wettbewerbswirkungen resultieren i. W. aus der **Rückholung bisher ins Umland abfließender Kaufkraft**. Kunden, die bisher auch größeren Versorgungsstandorte im Umland aufgesucht haben (z. B. E-Center Kuppenheim, Kaufland Rastatt) können zukünftig das verbesserte Angebot am Wohnort nutzen. Die Umverteilungswirkungen in den benachbarten Städten und Gemeinden (max. 2 %) liegen deutlich unterhalb der kritischen Schwelle von 10 %. Daher ist nicht mit Betriebsaufgaben oder einer Schwächung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	- Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters von aktuell ca. 1.200 VK auf ca. 1.700 m² VK - Standort im östlichen Siedlungsgebiet von Muggensturm, siedlungsräumlich integrierte Lage mit Anschluss an gewachsene Wohnlagen - Eingeführter Nahversorgungsstandort; im Einzelhandelskonzept bereits als Ergänzungsstandort für Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen.
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	- Makrostandort: Muggensturm, ca. 6.272 Einwohner - Prognose: Bevölkerungsanstieg um ca. 1.800 Personen (rd. 30 %) in den nächsten 10 Jahren (u. a. Wohnbauentwicklung and der Vogesenstraße, Baugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle) - keine zentralörtliche Funktion, damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu. - Einzelhandelsstrukturen: Ortskern nur vereinzelt Einzelhandelsangebote, Nahversorgungsstandort Karlsruher Straße (Netto) bzw. Wilhelmstraße (Edeka)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Muggensturm. Ein nennenswert über die Gemeinde hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 6.272 Personen - Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 19,3 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung Edeka-Lebensmittelvollsortimenter bei ca. 1.700 m² VK: ca. 8,2 Mio. €, davon ca. 7,0 Mio. € Food und ca. 1,2 Mio. € Non-food
Umsatzumverteilungseffekte in %	- Muggensturm ca. 6 % - außerhalb des Einzugsgebietes max. 2%

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Muggensturm ist gemäß Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dennoch hat die Gemeinde die Aufgabe ihre Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs zu versorgen (= Nahversorgungsfunktion). Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Markt handelt es sich prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke). Geplant ist die Modernisierung des langjährig am Standort ansässigen und bereits heute großflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Der Markt soll zeitgemäß aufgestellt werden, so dass auch langfristig eine Versorgung in der Gemeinde Muggensturm gewährleistet werden kann. Die Untersuchung der Angebotssituation hat ergeben, dass die Verkaufsflächenausstattung in Muggensturm stark unterdurchschnittlich ausfällt und weiterer Entwicklungsspielraum gegeben ist. Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.
----------------------------	--

Integrations- gebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Edeka-Markt befindet sich an einem Standort direkt angrenzend zu Wohngebieten an einem bereits bestehenden Nahversorgungsstandort und übernimmt eine maßgebliche – auch fußläufige Versorgungsfunktion. Bereits im Einzelhandelskonzept 2005 konnten keine geeigneten Flächen in den integrierten Lagen der Ortsmitte für einen modernen Lebensmittelmarkt gefunden werden, daher wurde der Standort von Edeka als Ergänzungsstandort für Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt.
Kongruenz- gebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Ca. 90 % des Umsatzes stammen aus Muggensturm selbst. Lediglich ein sehr geringer Teil des Umsatzes wird mit Streukunden generiert. Der Edeka-Markt übernimmt nahezu ausschließlich eine Versorgungsfunktion für Bewohner aus Muggensturm. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus der Gemeinde Muggensturm) wird nicht unterschritten.
Beeinträchtigungs- verbot	Die Umverteilungseffekte, welche aus der Modernisierung und Verkaufsflächenenerweiterung des Edeka-Marktes resultieren, liegen in Muggensturm selbst (6 %) auf einem moderaten Niveau. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in Muggensturm gestärkt werden. Die außerhalb von Muggensturm ausgelösten Wettbewerbswirkungen resultieren i. W. aus der Rückholung bisher ins Umland abfließender Kaufkraft. Kunden, die bisher auch größeren Versorgungsstandorte im Umland aufgesucht haben (z. B. E-Center Kuppenheim, Kaufland Rastatt) können zukünftig das verbesserte Angebot am Wohnort nutzen. Die Umverteilungswirkungen in den benachbarten Städten und Gemeinden (max. 2 %) liegen deutlich unterhalb der kritischen Schwelle von 10 %. Daher ist nicht mit Betriebsaufgaben oder einer Schwächung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen können damit ebenfalls ausgeschlossen werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.
Fazit	Die Erweiterung des Edeka-Marktes auf 1.700 m² VK entspricht dem Entwicklungspotenzial der Gemeinde Muggensturm, aus dem Vorhaben lassen sich keine negativen Auswirkungen ableiten. Die Modernisierung dient einer langfristigen Sicherung des wichtigen Versorgungsstandortes, zudem kann der Wegfall des Anbieters nah und gut Knörr in der Ortsmitte von Muggensturm kompensiert werden.

GMA-Zusammenstellung 2023

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Muggensturm und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Auswahl)	15
Karte 3:	Mikrostandort „Wilhelmstraße“	19
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Muggensturm	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung der Region	8
Tabelle 2:	Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)	16
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzeptes (Edeka mit 1.700 m ² VK)	25
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	28

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Edeka-Markt	18
Foto 2:	Zufahrt Wilhelmstraße	18
Foto 3:	Wohnlagen im direkten Standortumfeld	18
Foto 4:	angrenzende L 67	18