



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in Rheinau

Auftraggeber: Penny Markt GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Susanne André

Ludwigsburg, am 09.03.2017

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: stefan.holl@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	8
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	9
4. Makrostandort Rheinau	10
5. Zwischenfazit	15
II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	16
1.1 Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	16
1.2 Bewertung des Konzentrationsgebots	17
III. Integrationsgebot	20
1. Mikrostandort	20
2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben	23
3. Bewertung des Integrationsgebots	23
IV. Kongruenzgebot	25
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
3. Umsatzprognose für den verlagerten und erweiterten Penny Markt	28
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	29
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	30
V. Beeinträchtigungsverbot	31
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	31
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	32
3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	34
3.1 Methodik	34
3.2 Umsatzumverteilungen	35
3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	36
3.4 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	38
3.5 Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	39

VI. Einzelhandelsagglomeration	40
1. Definition gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein	40
2. Bewertung der Agglomerationswirkung des Vorhabens	41
VII. Zusammenfassung	42

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Firma Penny plant die Verlagerung Ihres Lebensmittelmarktes in Rheinau vom derzeitigen Standort in der Stadionstraße auf einen etwas weiter südlich gelegenen Standort in der Hauptstraße, auf welchem sich ehemals eine Diskothek befand. Sowohl der Altstandort als auch der geplante Standort liegen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“.

Mit der Verlagerung soll in gleichem Zug eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes umgesetzt werden. Der bestehende Penny Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 600 m². Am neuen Standort soll eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m² realisiert werden. Weitere handelsbezogene Nutzungen sind am Planstandort der Fa. Penny nicht vorgesehen. Aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“ ist prinzipiell eine Nutzung des Altstandortes durch zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente möglich. Aufgrund der spezifischen Lage- und Immobilieneigenschaften des Altstandortes (u. a. Gebäude im rückwärtigen Bereich, ungünstiger Flächenzuschnitt) sowie des geringen Marktpotenzials für eine Neuansiedlung im Lebensmittelbereich, ist jedoch nicht von einer Wiederbelegung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt auszugehen.

Der geplante Penny Markt im südlichen Bereich der Hauptstraße überschreitet mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² formal die Schwelle zur Großflächigkeit, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets geplant ist. Der Lebensmittelmarkt übernimmt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung des Stadtteils Freistett und auch für den südlich angrenzenden Stadtteil Rheinbischofsheim. Durch die Verlagerung auf das benachbarte Grundstück wird hierbei kein anderes Einzugsgebiet erschlossen, als durch den Bestandsmarkt. Die gleichzeitige Erweiterung dient einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraumes und einer optimierten Warenpräsentation sowie dazu die Kundenfreundlichkeit des Marktes sicherzustellen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsgrundlagen
- /// Beschreibung des Makrostandortes Rheinau sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Hauptstraße
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets; Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale

- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Rheinau; Darstellung der Wettbewerbssituation (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Penny Markt; Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger relevanter Einzelhandelslagen, insbesondere auch des Stadtzentrums von Freistett vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

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: ¹

- „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

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

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.²
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).

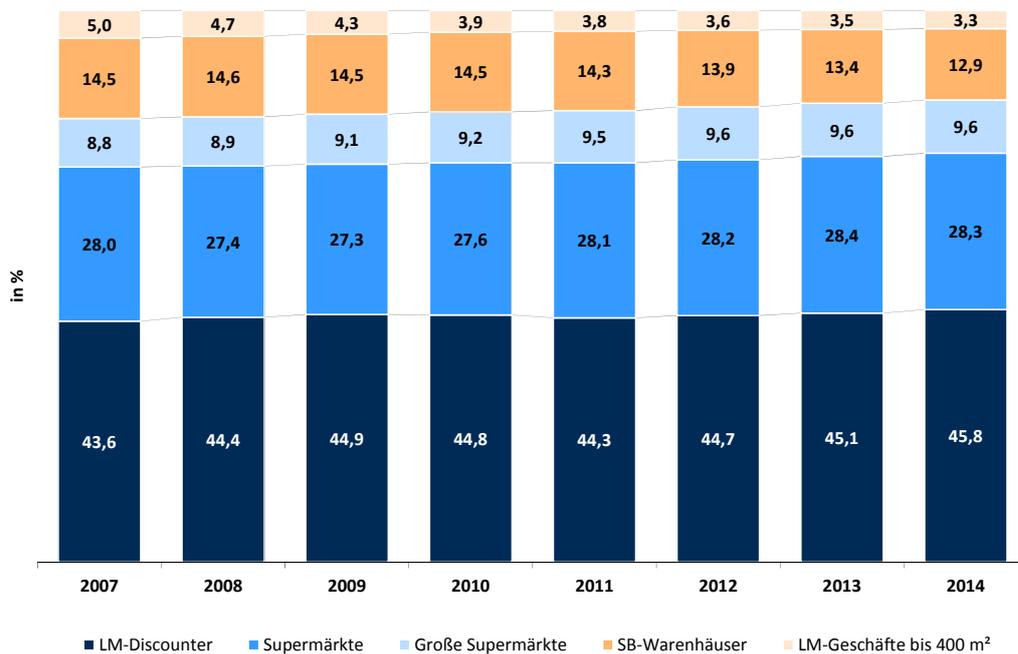
Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen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

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

² 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).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im dt. Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2014



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2014

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

³ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

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

Lebensmitteldiscounter

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 II⁵ 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 Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

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

3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

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. 11.600 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich.⁶ Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁷

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

⁶ Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

⁷ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 745 m ² VK)		Supermarkt (Ø 960 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76
Nonfood I	273	13	2.010	17
Nonfood II	264	12	840	7
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24
Insgesamt	2.121	100	11.610	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2014.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens im Rheinauer Stadtteil Freistett sind folgende Punkte:

- / Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- / Alle Systemwettbewerber von Penny verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Freistett dar.
- / Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d.h., der spezielle Markt im Rheinauer Stadtteil Freistett unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Penny Lebensmitteldiscounter in Freistett von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Freistett nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Penny in der Region.

4. Makrostandort Rheinau

Die **Stadt Rheinau** liegt im Nordwesten des Ortenaukreises, ca. 11 km westlich des Mittelzentrums Achern und rd. 14 km nördlich des Mittelzentrums Kehl. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich der Stadt Kehl zugeordnet (vgl. Karte 1).

Rheinau ist in **siedlungsstruktureller Hinsicht** durch räumlich voneinander getrennte Siedlungseinheiten gekennzeichnet und weist eine stark zerteilte Siedlungsstruktur auf. Der zentral gelegene Stadtteil Freistett nimmt in diesem Zusammenhang eine dominierende Position hinsichtlich

Bevölkerungsanteilen sowie Ausstattung mit zentrenprägenden Funktionen (u. a. Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen) ein.

Insgesamt zählt Rheinau gegenwärtig ca. 11.051 Einwohner.⁸ Im Zeitraum 2005 – 2015 wies die Stadt eine **positive Bevölkerungsentwicklung** auf (ca. + 0,7 %). Bis 2030 wird für die Stadt Rheinau hingegen ein Bevölkerungsrückgang von rd. 3,5 % erwartet.⁹

Der **Siedlungs- und Einwohnerschwerpunkt** von Rheinau liegt mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 36 % im zentral gelegenen Stadtteil Freistett. Die anderen Stadtteile weisen teilweise deutlich geringere Einwohnerzahlen auf und sind dementsprechend ländlich geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Rheinau kann aufgrund der Nähe zur Autobahn A 5 (Freiburg – Karlsruhe) als gut bezeichnet werden. Zudem ermöglicht die Bundesstraße B 36 (Karlsruhe – Rastatt – Kehl), die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung parallel zum Rhein durchquert, eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Als weitere zentrale Verkehrsachse fungiert die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße L 87. Sie bildet in östlicher Richtung eine Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Achern sowie in Richtung Westen zum Rheinübergang und damit an die französischen Nachbargemeinden. Rheinau ist nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Erschließung für den ÖPNV erfolgt über verschiedene Regionalbuslinien.

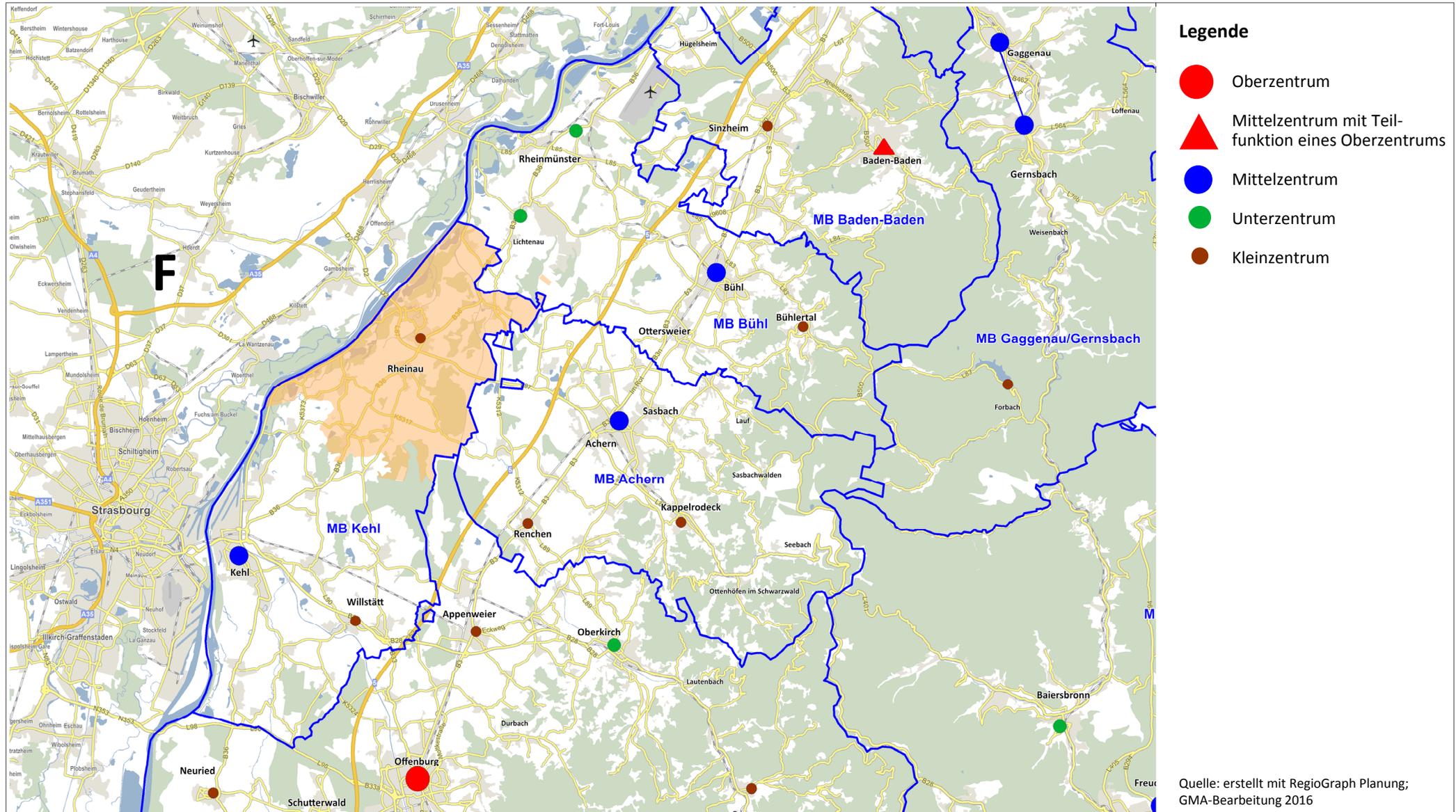
Die **Wirtschaftsstruktur** der Stadt Rheinau ist vorrangig durch das produzierende Gewerbe geprägt. Rd. 68 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesem Wirtschaftsbereich tätig. Vergleichsweise gering fallen die Anteile der Arbeitnehmer im Handel, Gastgewerbe und Verkehr (ca. 17 %) sowie im sonstigen Dienstleistungssektor (ca. 15 %) aus. Im Jahr 2014 waren in Rheinau ca. 4.115 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort tätig. Den rd. 2.658 Berufseinpendlern standen ca. 3.204 Auspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von – 546 Personen¹⁰.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.03.2015

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 mit Wanderungen.

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Stand: 30.06.2014

Karte 1: Lage von Rheinau und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die **Einzelhandelsstrukturen** in Rheinau werden von der Siedlungsstruktur der Stadt geprägt. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich vorrangig auf den Stadtteil Freistett, wobei folgende wesentliche Einzelhandelslagen ausgemacht werden können:

- /// Der **Einzelhandel im Stadtzentrum (Stadtteil Freistett)** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Hauptstraße zwischen Baron-Kückh-Straße und Bahnhofstraße sowie auf die Rheinstraße im Bereich zwischen Schwimmbadstraße und Hauptstraße. Straßengeleitet sind hier vorwiegend kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie ausschnittsweise des langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetriebe. Am südlichen Ende der Hauptstraße sind mit einem Edeka Supermarkt und dem Altstandort des Penny Lebensmitteldiscounters derzeit zwei größere Lebensmittelbetriebe angesiedelt. Das Stadtzentrum von Freistett ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- /// **Gewerbestandort „Am Glockenloch“:** Im nordwestlichen Siedlungsbereich von Freistett, in der Nähe des Rheinübergangs (Grenze zu Frankreich, ca. 1,7 km Entfernung zum Stadtzentrum) gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt, dem eine wichtige Funktion für die Rheinauer Bevölkerung und insbesondere für die französischen Kunden zukommt. Der autokundenorientierte Standort wird im Wesentlichen durch die zwei Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie einen dm Drogeriemarkt geprägt. Ergänzend sind mit den Filialisten Deichmann, Takko und Kik noch weitere Anbieter aus dem Fachmarktsektor vorhanden. Ferner sind im gegenüberliegenden Kreuzungsbereich der Landesstraße L 87 ein größerer Getränkemarkt sowie ein Tabakshop angesiedelt.
- /// Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich im Stadtgebiet von Freistett weitere Anbieter in Streu- bzw. Wohngebietslage (u. a. Raiffeisen Markt, Bäckerei).
- /// In den weiteren **Stadtteilen von Rheinau** ist nur ein vergleichsweise geringes Einzelhandelsangebot vorhanden, welches sich auf die unterschiedlichen Stadtteile verteilt. Einzig in Rheinbischofsheim ist im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kirchstraße eine Ansammlung von Handelsbetrieben vorhanden. Seit Wegfall des Nah & Gut Lebensmittelanbieters und des Schlecker Marktes ist in diesem Standortbereich jedoch kein strukturprägender Anbieter mehr vorhanden. Im Stadtteil Linx wurde kürzlich die Ansiedelung eines Penny Lebensmitteldiscounters realisiert.

Karte 2: Einzelhandelsstruktur in Rheinau-Freistett



5. Zwischenfazit

In der Stadt Rheinau ist die Verlagerung eines Penny-Lebensmitteldiscounters im Stadtzentrum von Freistett geplant. Im Zuge der Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 600 m² auf zukünftig 1.000 m² vorgesehen. Aktuell verfügt der Lebensmitteldiscounter lediglich über eine Verkaufsfläche von rd. 600 m² und bleibt hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung und seines Marktauftritts hinter gängigen Lebensmittelmärkten zurück. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015 wurde eine Modernisierung des Anbieters zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung empfohlen.

Grundsätzlich ist das Vorhaben kongruent zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinau, welches die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Freistett sowie der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in allen Teilen der Stadt vorsieht. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau sieht explizit eine Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel auf Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Freistett vor, welche durch das Vorhaben erfüllt wird. Durch die Verlagerung des Penny Marktes an den Ortseingang auf das Grundstück einer leerstehenden ehemaligen Diskothek wird zudem eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erzielt und ein städtebaulicher Missstand abgebaut.

Auch gemäß Regionalplan Region Südlicher Oberrhein ist auf die verbrauchernahe Versorgung abzuheben. Insbesondere Ältere und in der Mobilität eingeschränkte Personengruppen (z. B. Behinderte, Familien mit Kindern) sind auf eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln angewiesen.¹¹

Einer Verschiebung der Einzelhandelsstandorte hin zu autoorientierten Standorten außerhalb der Stadtzentren, welche mit einem Bedeutungsverlust der Innenstädte einhergeht, ist dabei entgegenzuwirken. Das Vorhaben in der Stadt Rheinau zielt auf eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ab und fügt sich damit in die Intention des Regionalplans Südlicher Oberrhein ein. In den vergangenen Jahren wurde in Rheinau schwerpunktmäßig eine Einzelhandelsentwicklung außerhalb integrierter Lagen vollzogen (Fachmarktansiedlungen am Standort „Am Glockenloch“). Durch den Beschluss eines Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015 durch den Gemeinderat der Stadt Rheinau soll jedoch kein weiterer Ausbau dezentraler Standorte erfolgen. Vielmehr sollen zukünftig die Entwicklungen auf Nahversorgungsstandorte (vgl. Penny-Ansiedlung in Linx) und städtebaulich integrierte Standorte gelenkt werden.

¹¹ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte. Begründung zu 2.6.9.1.

II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

In diesem Zusammenhang ist zu bewerten, ob der Standort Rheinau unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

1.1 Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Maßgeblich für das Konzentrationsgebot ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

- 3.3.7 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im Regionalplan Südlicher Oberrhein¹² und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹³ wird die o. g. Regelung aufgegriffen:

2.6.9.2 (Z) 1 Konzentrationsgebot

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

- (Z) 2 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. Die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.5 gelten entsprechend.

Der Begriff der Grundversorgung wird in den Zielen des Regionalplanes Südlicher Oberrhein nicht direkt definiert. Er ergibt sich jedoch aus dem Grundsatz 2.6.9.1, der den Zielen unmittelbar vorangestellt ist. In 2.6.9.1 des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte) wird von „verbrauchernaher Versorgung“ gesprochen, die „insbesondere den

¹² Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte.

¹³ Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung.

Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung“ tragen soll. Dazu ist „eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fußgänger- und Fahrradverkehr“ von besonderer Bedeutung.

Die in Ziel 2.6.9.2 (Konzentrationsgebot) genannte Grundversorgung kann i. S. des Regionalplanes damit nicht nur quantitativ interpretiert werden (bestimmte Anzahl m² Verkaufsfläche je Einwohner), sondern muss i. S. einer Nahversorgung bewertet werden.

Gleiches ergibt sich aus der Begründung zu Ziel 2.6.9.2. Einzelhandelsgroßprojekte sollen die „wohnnortnahe Grundversorgung“ auch außerhalb der Zentralen Orte sicherstellen. Aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte) ergibt sich somit eindeutig, dass bei der Sicherung der Grundversorgung nicht nur ein quantitativer Ansatz zugrunde zu legen ist, sondern vielmehr geht es um die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Damit ist immer eine räumliche Komponente verbunden. Im Zusammenhang mit dem Integrationsgebot (2.6.9.5 des Regionalplans Südlicher Oberrhein) geht es also darum, großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung verbrauchernah zu realisieren. Dadurch ist auch eine Erreichbarkeit für Personen mit Mobilitätseinschränkungen möglich. Vor diesem Hintergrund ist das hier zu untersuchende Projekt in Rheinau zu bewerten.

1.2 Bewertung des Konzentrationsgebots

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Penny Marktes in Rheinau ist kongruent mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, welches eine Neuansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich in Freistett vorsieht. Fehlentwicklungen aus der Vergangenheit wie bspw. die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte im dezentral gelegenen Standortbereich „Am Glockenloch“ werden mit Durchsetzung des Einzelhandelskonzeptes korrigiert. Durch die Überplanung des Gebiets mit einem Bebauungsplan, der die Erweiterung und Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel am Glockenloch ausschließt, ist die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Stadt Rheinau bereits umgesetzt worden. Die Ausweitung des Lebensmittelangebots in der Innenstadt von Freistett entspricht hingegen ausdrücklich den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

Der Penny Markt ist an seinem heutigen Standort an der Stadionstraße langfristig nicht gesichert. Durch die kleinteilige städtebauliche Situation am Standort ist keine Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine marktgängige Größe möglich. Auch entsprechen die Immobilie sowie die Ausrichtung des Marktes (von der Hauptstraße abgewandt) nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. So ist ohne die geplante Verlagerung des Anbieters Penny mittelfristig mit einer Schließung der Filiale zu rechnen.

Aktuell verfügt der Penny-Markt über eine Verkaufsfläche von knapp unter 600 m². Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Lebensmitteldiscountern beträgt bereits heute 771 m², wobei sämtliche Discounter in Deutschland mittlerweile deutlich größere Verkaufsflächen anstreben.¹⁴ Die Marktführer Aldi und Lidl sehen derzeit Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als langfristig wettbewerbsfähig an. Die sog. Softdiscounter (Norma, Netto, Penny) sehen Verkaufsflächen von 1.000 m² als langfristig überlebensfähig an. Mit rd. 600 m² Verkaufsfläche und fehlender Erweiterungsmöglichkeit am aktuellen Standort ist somit keine Zukunftsperspektive für den jetzigen Penny-Markt gegeben. Dies liegt zum einen an den oben bereits erwähnten Standortrestriktionen. So befindet sich der Penny-Markt in einem Gebäudekomplex, der sich aufgrund immobilienbezogener Einschränkungen nicht erweitern lässt (Überbauung des Marktes mit anderen Nutzungen). Außerdem ist dies speziell in Rheinau vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbssituation am Standort „Glockenloch“ zu sehen. An dem dezentralen Standort „Glockenloch“ befinden sich in einer extrem leistungsfähigen Fachmarkttagglomeration moderne Märkte der Marktführer Aldi und Lidl. Unter Berücksichtigung dieser Standortkonstellation und des intensiven lokalen Wettbewerbs ist für den Penny-Markt in seiner jetzigen Form keine Zukunftsperspektive ersichtlich.

Ohne den Lebensmittelanbieter Penny ergibt sich für Freistett und Rheinbischofsheim sowohl quantitativ als auch qualitativ ein augenscheinliches Defizit in der Grundversorgung:

/// Zur **quantitativen Bewertung** der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. 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 sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 433 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten. Ohne den Penny Markt im zentralen Versorgungsbe- reich von Freistett beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum

¹⁴ Quelle: EHI Handelsdaten aktuell, Seite 89 i. V. mit Seite 90.

auf rd. 279 m². Mit lediglich rd. zwei Dritteln der durchschnittlichen Verkaufsflächen-ausstattung liegt in Freistett und Rheinbischofsheim fällt die quantitative Bewertung deutlich unterdurchschnittlich aus.

■ Für eine in **qualitativer Hinsicht** ausreichende Grundversorgung im Lebensmittelbereich sind für einen Einzugsbereich von rd. 5.910 Einwohnern mehrere Komponenten erforderlich:

- Angebotsformate aus dem Lebensmittelvollsortiment (z. B. Supermarkt) mit einer hohen Sortimentstiefe und -breite
- Preisorientierte Angebotsformate aus dem Lebensmitteldiscountbereich (Lebensmitteldiscounter)
- Spezialanbieter, wie u. a. Lebensmittelhandwerk, Getränkeanbieter

Mit Blick auf die spezifische Situation in Freistett und Rheinbischofsheim wäre ohne den Anbieter Penny von einem Ungleichgewicht in der Grundversorgung auszugehen. Als einziger Anbieter aus dem Discountbereich übernimmt die Fa. Penny hier wesentliche Grundversorgungsfunktionen insbesondere für preissensitive Einwohner Rhein- aus.

■ In **räumlicher Hinsicht** ist die Grundversorgung ohne den Penny-Markt ebenfalls nicht gesichert. Wie eingangs dargestellt, bezieht sich der Begriff der „Grundversorgung“ im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausdrücklich auf eine verbrauchernahe Versorgung. Der Penny-Markt ist der einzige Lebensmitteldiscounter, der in Rheinau fußläufig erreichbar ist. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter am Standort „Glockenloch“ befinden sich in einer extrem dezentralen Lage, die praktisch ausschließlich mit dem Pkw aufgesucht werden. Der Penny-Markt würde hingegen auch am neuen Standort maßgebliche Teile des Ortsteils Freistett auch fußläufig versorgen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter dem Kapitel Integrationsgebot).

Durch die geplante Verlagerung und damit einhergehende Erweiterung des Penny Lebensmittelmarktes an den Projektstandort an der Hauptstraße könnte sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer Sicht eine langfristige Sicherung der Grundversorgung und insbesondere der verbrauchernahen Versorgung ermöglicht werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Rheinau geboten ist. Daher kann hier von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch gemacht werden.

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 seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort

Der Planstandort des zur Verlagerung vorgesehenen Penny Marktes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers des Rheinauer Stadtteils Freistett. Mit Blick auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen befindet sich der Planstandort an der Hauptstraße im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtzentrum Freistett“. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das Gebäude einer leerstehenden Diskothek¹⁵.

Das **direkte Umfeld** des Planstandortes ist wie folgt geprägt:

- /// In nördlicher Richtung schließt engmaschiger Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz an den Planstandort an. In unmittelbarer Nachbarschaft in nördlicher Richtung befinden sich der Altstandort des Penny Marktes, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie ein Elektronikfachgeschäft. Ebenfalls in Richtung Norden, auf der anderen Straßenseite der Hauptstraße, ist mit einem Edeka Supermarkt der stadtwweit einzige Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt.
- /// In Richtung Osten sowie Nordosten schließt ein verdichtetes Wohngebiet an den Planstandort des Penny Lebensmitteldiscounters an.
- /// In südlicher Richtung begrenzt zunächst der Straßenverlauf der Landesstraße L 87 den Standortbereich. Südlich der L 87 befindet sich das Friedrich-Stephan-Stadion. Im weiter südlich gelegenen Bereich befindet sich gemäß Stadtentwicklungskonzept der Stadt Rheinau einer der künftigen Entwicklungsschwerpunkte der Stadt. Hier soll zukünftig das sog. Rheinaukarree mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten entstehen. Die bisherige „Siedlungslücke“ zwischen den Stadtteilen Freistett und Rheinbischofsheim soll durch diese Entwicklung geschlossen werden.
- /// Im **weiteren Standortumfeld** ist in nördlicher Richtung auf die Kernbereiche des Stadtzentrums von Freistett (Hauptgeschäftsbereiche Hauptstraße, Rheinstraße) hinzuweisen. Im westlichen und östlichen erweiterten Standortumfeld des Projektstandorts dominiert ein- und mehrgeschossige Wohnnutzung. In Richtung Süden endet zunächst der Siedlungskörper von Freistett. In rd. 800 m Entfernung beginnt die Wohnbebauung des Stadtteils Rheinbischofsheim.

¹⁵ Das Gebäude der Diskothek steht bereits seit einigen Jahren leer. Der Leerstand ist als städtebaulicher Missstand im Eingangsbereich der Freistetter Innenstadt zu bewerten.

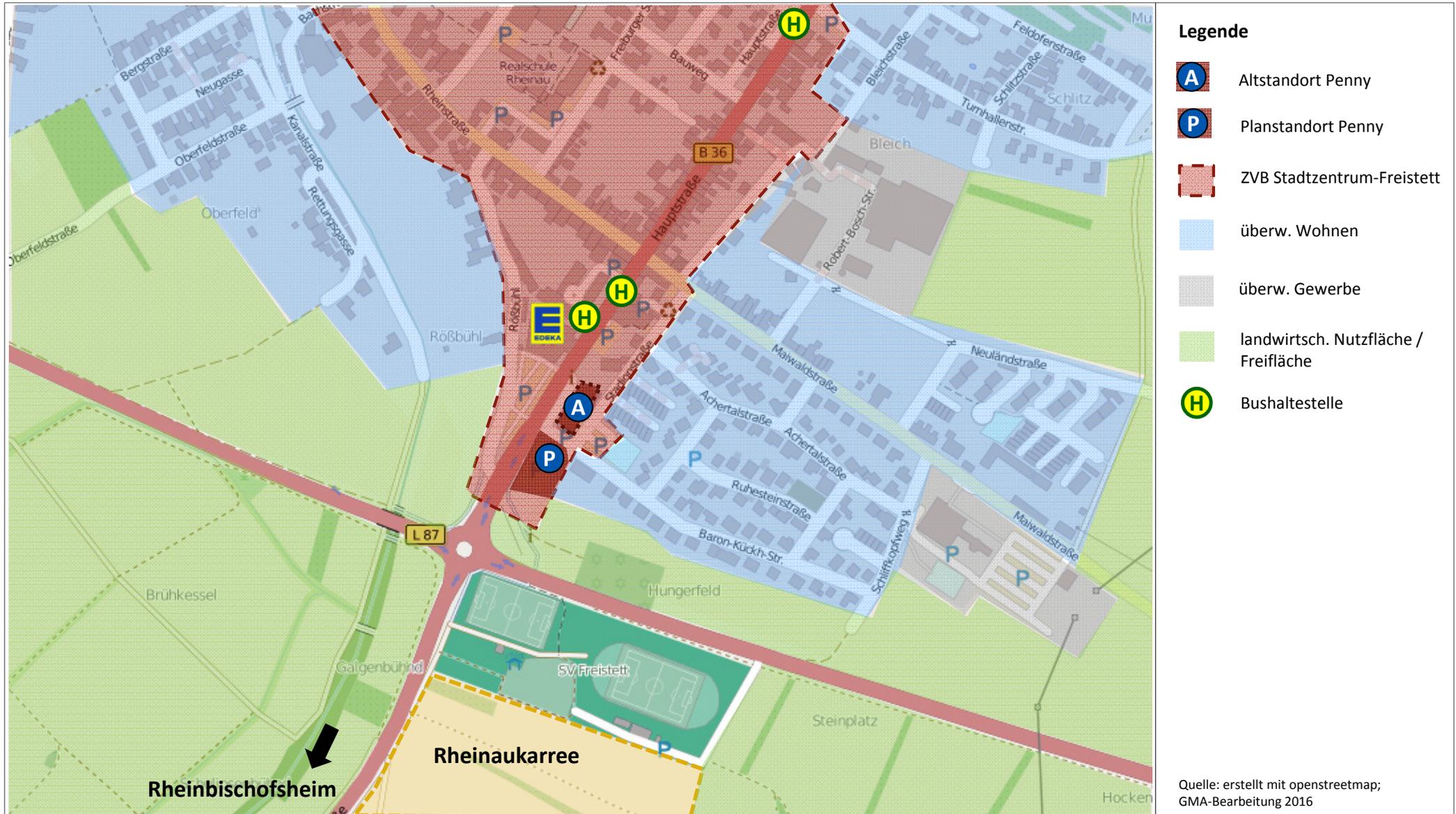
- / Für den Penny-Markt ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von 700 bis 1.000 m¹⁶ gegeben. Sowohl die unmittelbar an den Standortbereich angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld des Planstandorts vorhandenen Wohngebiete sowie der nördliche Siedlungsbereich des Stadtteils Rheinbischofsheim befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort.
- / Aufgrund der Lage des Standortes im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Freistett in unmittelbarer Nähe zum Edeka Supermarkt, sind zudem Austauscheffekte mit den innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben und insbesondere dem Edeka Markt zu erwarten. Die Ausrichtung des geplanten Lebensmittelmarktes wird nach Angaben der Fa. Penny allerdings in Richtung Süden (Landesstraße L 87) gerichtet sein, sodass nicht von unmittelbaren Agglomerationswirkungen zwischen den beiden großflächigen Lebensmittelanbietern auszugehen ist.

Foto 1: derzeitige Nutzung am Standort**Foto 2: Zufahrt aus Richtung Süden****Foto 3: Edeka Supermarkt auf gegenüberliegender Straßenseite****Foto 4: Altstandort des Penny Marktes**

GMA-Aufnahmen 2015

¹⁶ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

Karte 3: Projektstandort Hauptstraße und Nutzungen im Umfeld



Unter Berücksichtigung der zuvor bereits geschilderten Siedlungsstruktur kann die **Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut betrachtet werden. Der Planstandort liegt nur wenige Meter vom Kreuzungsbereich der Landesstraße L 87 und der Hauptstraße (Bundesstraße B 36) entfernt, welche als zentrale Erschließungsachsen in der Stadt Rheinau fungieren. Somit sind sowohl die Wohngebiete im Stadtteil Freistett als auch insbesondere die des Stadtteils Rheinbischofsheim schnell erreichbar.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die gute **ÖPNV-Anbindung**. So befindet sich direkt nördlich des Standortes an der Hauptstraße eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Somit ist auch eine im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen (vgl. auch Ziel 2.6.9.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte):

„[...] 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 gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewertet werden:

- Der Planstandort des zur Verlagerung vorgesehenen Penny Marktes befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Rheinauer Stadtteils Freistett im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“. Der Standort übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen insbesondere für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Standortumfeld. Durch den geplanten Lückenschluss zwischen den beiden Stadtteilen Freistett

und Rheinbischofsheim im südlichen Standortumfeld wird die fußläufige Versorgungsfunktion des Marktes zusätzlich gestärkt. Darüber hinaus sind Verbundeffekte mit den weiteren Anbietern in der Innenstadt zu erwarten.

- Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.000 m² handelt es sich um eine Verkaufsflächengröße, die für einen modernen Lebensmitteldiscounter angemessen ist. Die Dimension ist groß genug, um die Zukunftsfähigkeit des Marktes zu sichern und nicht zu groß, sodass überdurchschnittliche Magneteffekte bzw. eine überörtliche Reichweite auszuschließen sind.
- Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten und zentral gelegenen Standort, welcher Versorgungsfunktionen für die beiden Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim übernimmt.
- Mit der Verlagerung des Penny Marktes wird am Planstandort ein leerstehendes Gebäude, welches als städtebaulicher Missstand im Eingangsbereich der Innenstadt zu bewerten ist, ersetzt. Eine Neuversiegelung von Freiflächen wird nicht ausgelöst.

Zusammenfassend wird das Integrationsgebot erfüllt.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und ggf. 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

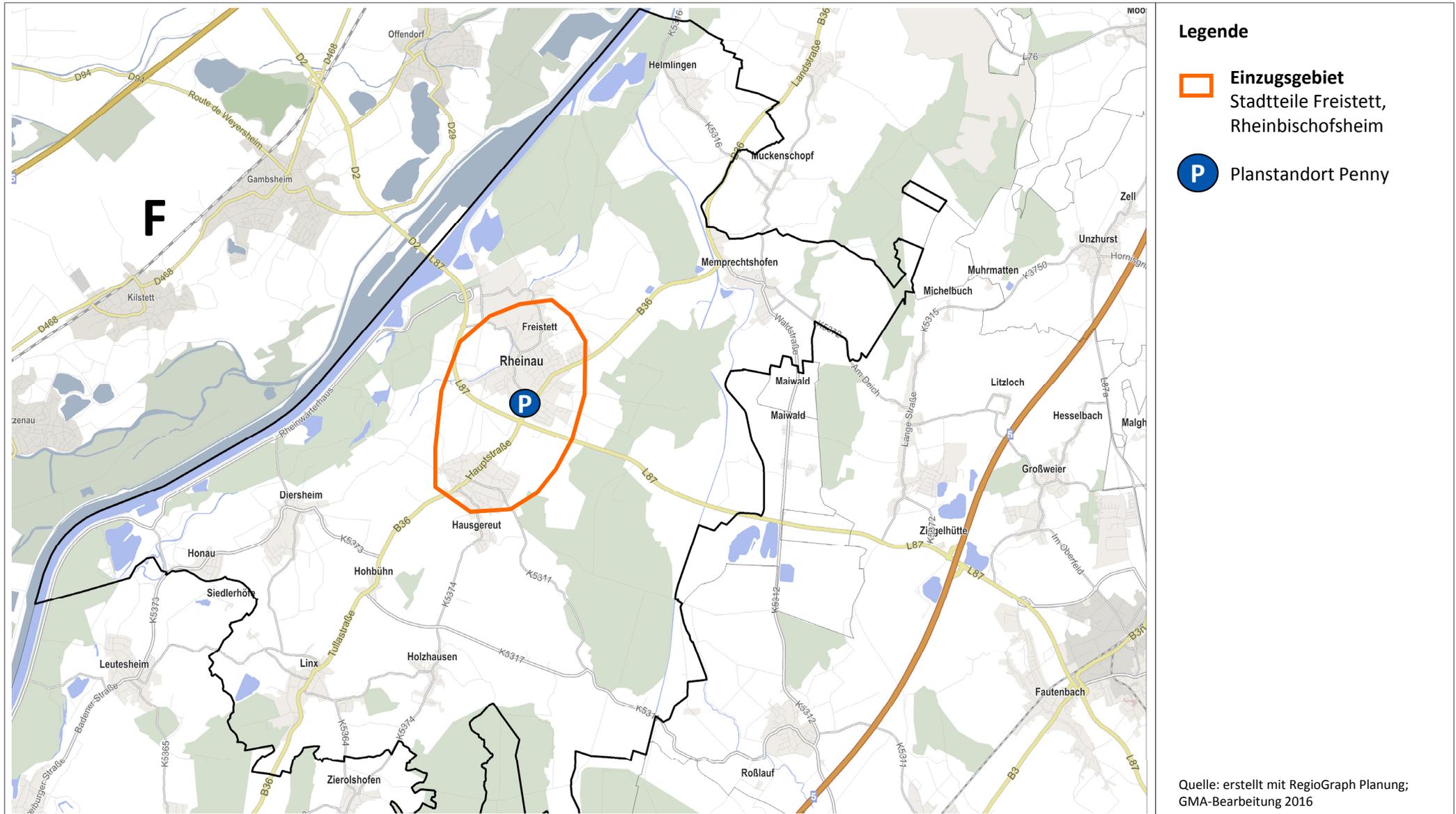
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den verlagerten Penny Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie 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. Falls notwendig, lässt sich das Einzugsgebiet darüber hinaus nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen je eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen 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 kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Zur Abgrenzung und ggf. 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 den Rheinauer Stadtteilen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel IV.)
- /// Ergebnisse einer Kundenbefragung der Fa. Penny (Altstandort) im Zeitraum 01.02.2016 – 18.03.2016
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Rheinau (z. B. Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015) und der Region.

Karte 4: Einzugsgebiet des verlagerten Penny Marktes in Rheinau



Gemäß einer aktuellen Kundenbefragung der Fa. Penny kommen rd. 84 % der Kunden aus der Stadt Rheinau selbst. Darüber hinaus gehende Kundenströme können räumlich nicht genau definiert werden und können entsprechend als Streukunden gewertet werden. Die Versorgungsbedeutung des Marktes für die Stadt Rheinau wird hiermit unterstrichen.

Es ist davon auszugehen, dass für den Planstandort des Penny Marktes insbesondere diejenigen Einwohner Rheinaus als Kunden zu erwarten sind, welche den Standort fußläufig erreichen können. Entsprechend wird insgesamt durch den erweiterten und verlagerten Penny Markt ein Einzugsgebiet erschlossen, das sich auf die Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim beschränkt. Ein nennenswert darüber hinausgehende weiteres Einzugsgebiet mit regelmäßigen Kundenbeziehungen an den geplanten Standort wird nicht ausgebildet. Dies ist v. a. auf die in leistungsstarken Einzelhandelsstandorte in Rheinau selbst (Standortbereich „Am Glockenloch“) sowie den zentralen Orten im Umfeld zurückzuführen (u. a. Kehl, Achern, Bühl). Außerdem ist hierbei das Filialnetz der Fa. Penny zu beachten. Erst vor kurzem wurde im südlich gelegenen Stadtteil Linx ein Penny-Lebensmitteldiscounter eröffnet.

Es ergibt sich folgendes Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet:

		Einwohner
Einzugsgebiet	Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim	ca. 5.910

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.03.2015

Es sind jedoch aufgrund der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes gewisse unregelmäßige Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Hierbei sind insbesondere die Bewohner der weiteren Stadtteile Rheinaus sowie der grenznahen französischen Kommunen anzusprechen. Da es sich bei diesen Kunden um Zufallskunden ohne regelmäßige Einkaufsbeziehungen an den Planstandort handelt, werden die Kundenzuführungseffekte aus dem weiteren Umland als Streukundeneffekte abgebildet.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.410.¹⁷

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

ca. 1.968 €.¹⁸

¹⁷ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁸ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Rheinau bei 102,2 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 11,9 Mio.²⁰ Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten generiert. Diese liegen im Fall von Penny bei ca. 15 %.

3. Umsatzprognose für den verlagerten und erweiterten Penny Markt

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.²¹ 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 im Einzugsgebiet generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilskonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilskonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel IV.3 ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den verlagerten Penny Lebensmitteldiscounter am Standort Hauptstraße im Stadtzentrum von Freistett mit ca. 1.000 m² VK anhand des Marktanteilskonzepts ermitteln:²²

¹⁹ Quelle: MB Research, 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

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

²¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
(Penny mit 1.000 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	11,9	25	3,0	0,5	3,5	80
Streuumsätze			0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9	20
Insgesamt			3,7 – 3,8	0,6 – 0,7	4,4	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Penny 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den verlagerten Penny Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,7 – 3,8 Mio. € auf den Food-Bereich und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nonfood-Bereich.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.410 € / m² VK wird eine für den Betreiber Penny durchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Lebensmitteldiscountbereich im Einzugsgebiet (u. a. Aldi, Lidl im Gewerbegebiet am Glockenloch) nicht zu erwarten.

Etwa 80 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes stammt aus den beiden Stadtteilen Freistett und Rheinbischofsheim, weitere 20 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes fließen von außerhalb des Einzugsgebietes zu bzw. werden als Streuumsätze generiert.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1 sowie Regionalplan Südlicher Oberrhein 2.6.9.4):

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.“

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- Gemäß einer Kundenwohnortserhebung der Fa. Penny, welche vor kurzem (Februar / März 2016) durchgeführt wurde, kommen rd. 84 % der Kunden aus dem Einzugsgebiet.
- Das regelmäßige Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich auf die Rheinauer Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim. Ein regelmäßiges darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch den verlagerten Penny Lebensmitteldiscounter nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Marktes unterstreicht.
- Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem betrieblichen Einzugsgebiet, also aus Freistett und Rheinbischofsheim stammen. Lediglich ein Anteil von rd. 20 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes, insbesondere aus den anderen Stadtteilen Rheinaus sowie den grenznahen französischen Kommunen, generiert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Kongruenzgebot eindeutig eingehalten wird.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelsituation in den Rheinauer Stadtteilen Freistett und Rheinbischofsheim wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für Penny gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden.

In **Freistett** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** außer dem zur Verlagerung vorgesehenen Penny Lebensmitteldiscounter folgender strukturprägender Anbieter anzuführen²³:

- /// **Edeka** (Supermarkt) Stadtteil Freistett, 1.600 – 1.700 m² VK, Hauptstraße, Lage im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum-Freistett“

Neben den genannten Einzelhandelsbetrieben sind zahlreiche kleinflächige Lebensmittelanbieter wie z. B. Bäckereien, Metzgereien sowie ein Getränkemarkt in Freistett vorhanden. Hierbei sind folgende Betriebe zu nennen:

- /// **Getränke Anthony**; Hauptstraße; ca. 100 m² VK
- /// **Bft Tankstellenshop**; Hauptstraße; ca. 50 m² VK
- /// **Bäckerei Orlemann**; Stadionstraße; ca. 45 m² VK
- /// **Landmetzgerei Graf**; Stadionstraße; ca. 45 m² VK
- /// **Bäckerei K&U**; Hauptstraße; ca. 35 m² VK
- /// **Bäckerei Orlemann**; Hauptstraße; ca. 30 m² VK
- /// **Bäckerei Schmidt**; Kronenstraße; ca. 30 m² VK
- /// **Hänslers Edelbrände**; Turnhallenstraße; ca. 15 m² VK.

²³ ohne Einzelhandelsagglomeration im Standortbereich „Am Glockenloch“.

Insgesamt ist aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel inkl. dem zu verlagernden Penny eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.600 m² im Stadtteil Freistett angesiedelt. Insgesamt erwirtschaften die genannten Betriebe einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 8,5 Mio. €.²⁴

In **Rheinbischofsheim** sind lediglich rudimentäre Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Das Angebot im Lebensmittelbereich wird ausschließlich durch die Bäckerei Schmidt an der Hauptstraße sowie die Metzgerei Saier am Schloßplatz gestellt. Darüber hinaus werden nur im Tankstellenshop der Fa. Esso anteilig Nahrungs- und Genussmittel (Reisebedarf) angeboten:

- /// **Bäckerei Schmidt**; Hauptstraße; ca. 40 m² VK
- /// **Metzgerei Saier**; Schloßplatz; ca. 30 m² VK
- /// **Esso Tankstelle**; Sternenstraße; ca. 40 m² VK

Seit Schließung eines Nah & Gut Marktes im Ortskern von Rheinbischofsheim ist kein Anbieter mit einem Lebensmittelvollsortiment mehr angesiedelt, sodass seit geraumer Zeit keine Grundversorgung des Stadtteils mehr gewährleistet ist. Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich in Rheinbischofsheim beläuft sich aktuell auf ca. 110 m². Insgesamt wird im Lebensmittelbereich ein Umsatz i. H. v. 0,8 – 0,9 Mio. € generiert.

Aufgrund der kleinteiligen Struktur in Rheinbischofsheim und des daraus resultierenden Mangels an geeigneten Standorten ist auch zukünftig nicht von einer Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes auszugehen. Entsprechend übernimmt der nördlich angrenzende Stadtteil Freistett insbesondere mit Penny und Edeka im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Freistett die wesentlichen Versorgungsaufgaben für die Bewohner Rheinbischofsheims. Derzeit ist im Lebensmittelbereich ein Kaufkraftabfluss von rd. 78 % aus Rheinbischofsheim festzuhalten. Damit ist die Nahversorgung nicht gewährleistet.

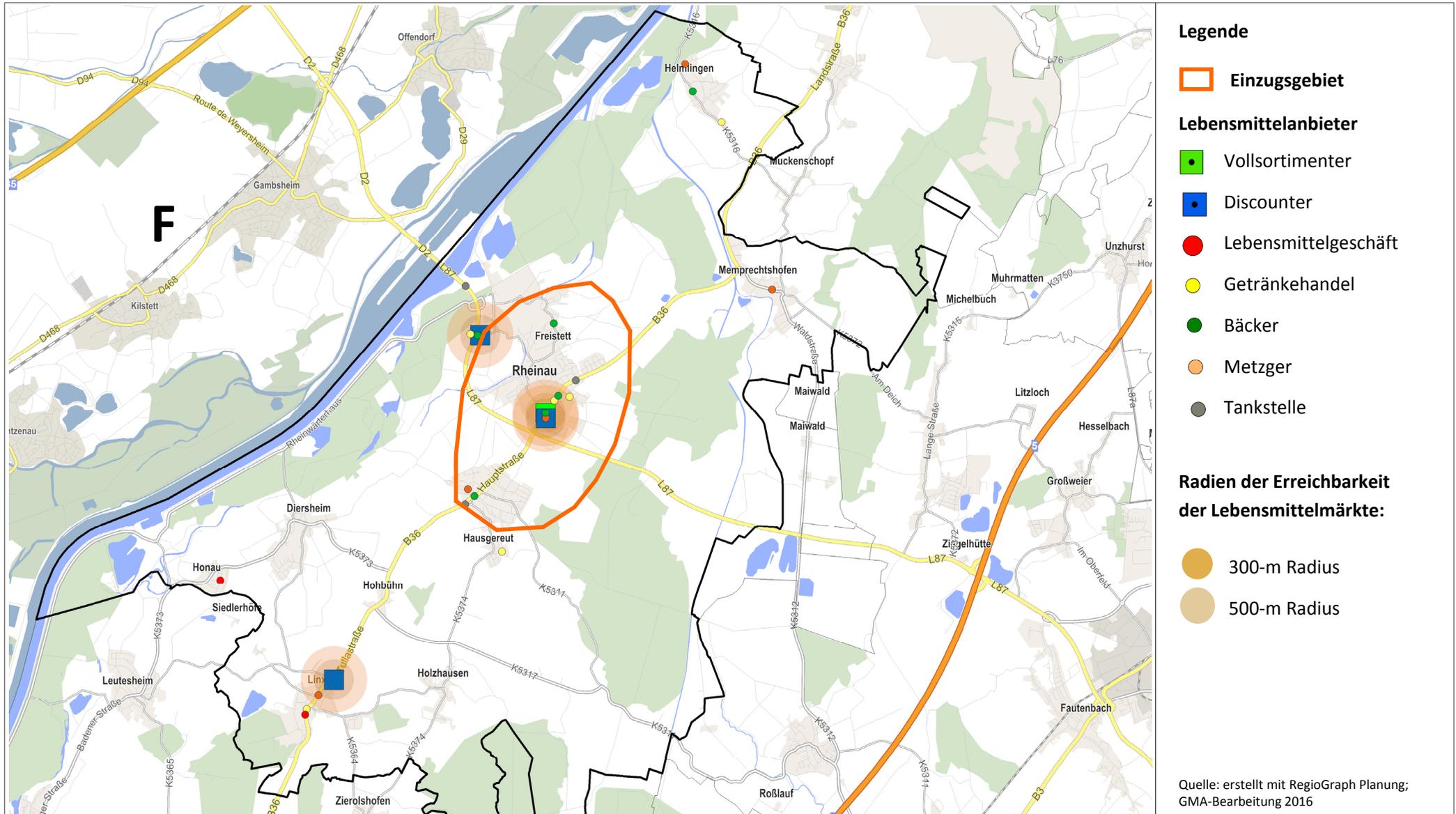
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebiets besteht ein ausgeprägtes Angebotsspektrum mit zahlreichen Wettbewerbern (Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) insbesondere in den weiteren Stadtteilen von Rheinau sowie den umliegenden Mittelzentren Kehl, Achern und Bühl. Aber auch in Lichtenau sind zahlreiche Anbieter aus dem Lebensmitteldiscountbereich vorhanden.

Als wesentliche Wettbewerber für den verlagerten und erweiterten Penny Markt in Freistett können vor allem die weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Rheinau gesehen werden.

²⁴ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II), ohne Penny Markt.

Karte 5: Lebensmittelanbieter in Rheinau (inkl. Penny)



Hierbei ist insbesondere auf die leistungsfähigen Strukturen im Standortbereich „Am Glockenloch“ abzuheben, welche neben der Stadt Rheinau selbst auch ein überörtliches Einzugsgebiet (hierbei vor allem die Nachbarkommunen in Frankreich) bedienen. Folgende strukturprägende Anbieter sind dabei zu benennen:

- /// **Aldi** (Lebensmitteldiscounter) Stadtteil Freistett, 900 – 1.000 m² Verkaufsfläche, Am Glockenloch, autokundenorientierte Lage im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“
- /// **Lidl** (Lebensmitteldiscounter) Stadtteil Freistett, 800 – 900 m² Verkaufsfläche, Am Glockenloch, autokundenorientierte Lage im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“
- /// **Penny** (Lebensmitteldiscounter) Stadtteil Linx, 800 m² Verkaufsfläche, Tullastraße, Nahversorgungslage im Wohngebiet

Die am Glockenloch angesiedelten Lebensmittelmärkte strahlen deutlich über die Stadtgrenzen Rheinaus hinaus und erschließen aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet am Siedlungsrand kein fußläufiges Einzugsgebiet. Sie sind im Wesentlichen auf Pkw-Kunden aus dem Umland ausgerichtet und dienen in diesem Zusammenhang nicht der Grundversorgung der Wohnbevölkerung von Rheinau. Entsprechend ist hier gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015 keine Ansiedlung weiteren zentrenrelevanten Handels bzw. keine Erweiterung der bereits vorhandenen Anbieter vorgesehen. Die Stadt Rheinau hat diese Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes bereits stringent umgesetzt: Mit Blick auf die Standortagglomeration „Am Glockenloch“ ist festzuhalten, dass hier mittlerweile eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß aktuellem Bebauungsplan ausgeschlossen ist.

3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

3.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Verlagerung, Modernisierung und Erweiterung des Penny-Marktes an der Hauptstraße in Rheinau-Freistett, werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Penny Lebensmitteldiscounter wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,7 – 3,8 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist, dass der Lebensmittelanbieter Penny bereits seit Jahren am Standort Stadionstraße im näheren Standortumfeld des Planstandortes auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 600 m² ansässig ist. Er generiert eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 3,2 Mio. €, wovon ca. 2,7 Mio. € auf den Lebensmittel- und rd. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.
- /// Aufgrund der ungünstigen Lage- und Immobilieneigenschaften des Altstandortes (u. a. Gebäude im rückwärtigen Bereich, ungünstiger Flächenzuschnitt) sowie des geringen Marktpotenzials für eine Neuansiedlung im Lebensmittelbereich ist nicht von einer Wiederbelegung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt auszugehen. Hier ist ein Ausschluss einer Wiederbelegung mit einem Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bebauungsplan vorzusehen.

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

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		In Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Kaufkraftbindung des Penny Marktes am Altstandort	2,7
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im ZVB „Stadtzentrum Freistett“	0,2 – 0,3
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in sonstigen Lagen in Freistett	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Rheinbischofsheim	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im sonstigen Stadtgebiet von Rheinau	0,7 – 0,8
	▪ Umsatz verlagertes Penny Markt im Lebensmittelbereich	3,7 – 3,8
Nichtlebensmittelbereich	▪ Kaufkraftbindung des Penny Marktes am Altstandort	0,5
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,1 – 0,2
	▪ Umsatz verlagertes Penny Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,6 – 0,7
	▪ Umsatz insgesamt	4,4

GMA-Berechnungen 2016; ca.-Werte; gerundet

3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Verlagerungsvorhaben von Penny zu erwarten:

- / Im Stadtzentrum von Freistett (zentraler Versorgungsbereich) ist als wesentlicher Wettbewerber der dort ansässige Edeka Supermarkt zu nennen. Darüber hinaus sind weitere kleinere Lebensmittelanbieter, u. a. Bäcker, Metzger, im Stadtzentrum angesiedelt. Gegenüber den Lebensmittelbetrieben im zentralen Versorgungsbereich werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € wirksam, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 – 4 % entspricht. Aufgrund der geringen Umverteilungseffekte wird es in diesem Zusammenhang zu keinen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Freistett kommen.
- / Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden am Planstandort des Penny Marktes zusätzliche Bäcker- und Metzgerbetriebe ausgeschlossen, so dass auch keine Auswirkungen auf das Ladenhandwerk zu erwarten sind.
- / Gegenüber den in Streulagen in Freistett sowie in Rheinbischofsheim angesiedelten Anbietern sind lediglich sehr geringe Umsatzumverteilungswirkungen unter 0,1 Mio. €

zu erwarten. Entsprechend liegenden diese Umverteilungswirkungen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.

- Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von 0,7 – 0,8 Mio. € hätten die Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets in sonstigen Lagen in Rheinau zu erwarten. Hierbei sind insbesondere die leistungsfähigen Wettbewerber Aldi und Lidl im Gewerbegebiet am Glockenloch anzusprechen. Dort sind Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung von max. 5 % möglich. Da diese Anbieter jedoch als leistungsfähige Wettbewerber in autokundenorientierter Gewerbegebietslage mit überörtlicher Versorgungsbedeutung einzustufen sind, ist nicht mit Betriebsschließungen zu rechnen. Die betroffenen Märkte verfügen über keinen Wohngebietsanschluss und keine geeignete fußläufige Anbindung an Wohngebiete, wodurch sie keine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen. Durch das Vorhaben erfolgt vielmehr eine Rückholung von Kaufkraft aus dezentralen Lagen in Richtung Ortsmitte.
- Im Nonfoodbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,1 – 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Rheinau 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.

Bei einer Einordnung der in Rheinau ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte lässt sich festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei den Wettbewerbern im Gewerbegebiet an Glockenloch zu erwarten sind, diese sind jedoch leistungsfähig aufgestellt, so dass ist nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Bei einer städtebaulichen Bewertung der Situation lässt sich außerdem festhalten, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“ ausgelöst werden. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung in den weiteren Stadtteilen von Rheinau nicht gefährdet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Rheinau. Bereits im Einzelhandelskonzept wurde in diesem Zusammenhang eine Weiterentwicklung (Erweiterung und ggf. Verlagerung) des Penny Marktes im zentralen Versorgungsbereich „Stadtzentrum Freistett“ thematisiert und empfohlen.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können bei der hier durchgeführte Analyse ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Ortsmitte von Freistett gestärkt.

3.4 Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Landesplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

Der **Regionalplan Südlicher Oberrhein** (Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte lautet:

2.6.9.3 (Z) Beeinträchtungsverbot

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.

3.5 Bewertung des Beeinträchtungsverbots

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

- /// Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Verlagerung des Penny Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“ (ohne Wohngebietsanschluss und ohne relevante Nahversorgungsbedeutung) zu erwarten sein. Die Umverteilungsquote wird jedoch auch hier noch unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 5 %). Die Märkte sind als wirtschaftlich leistungsfähig mit einem überörtlichen Einzugsgebiet (Frankreich) zu klassifizieren, so dass aufgrund der Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.
- /// Innerhalb des Einzugsgebiets liegen die Umsatzumverteilungswirkungen mit max. 3 – 4 % gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich von Freistett auf einem moderaten Niveau und lassen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. In den sonstigen Lagen sind die Umverteilungswirkungen äußerst gering und liegen unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Daher ist auch eine Gefährdung der verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet auszuschließen.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich von 0,1 – 0,2 Mio. € werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches von Rheinau oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.
- /// Nachbargemeinden von Rheinau (Kehl, Achern, Lichtenau) sind nicht tangiert. Sie zählen weder zum Einzugsgebiet noch sind hier Auswirkungen nachweisbar.

VI. Einzelhandelsagglomeration

Für das geplante Verlagerungsvorhaben der Fa. Penny ist gemäß Regionalplanung der Region Südlicher Oberrhein zu überprüfen, ob es sich um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Regionalplans handelt. Hierbei ist insbesondere auf den im Standortumfeld gelegenen Edeka Supermarkt sowie den Altstandort des Penny Lebensmitteldiscounters abzuheben.

Mit Blick auf Einzelhandelsagglomerationen ist Ziel 2.9.6.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte von Bedeutung:

„2.6.9.8 (Z) Einzelhandelsagglomeration

Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.“

1. Definition gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein²⁵ wird als Einzelhandelsagglomeration

„eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verstanden, deren Verkaufsflächengrößen jeweils und für sich betrachtet die Schwelle der Großflächigkeit nicht erreichen und bei denen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht.“

Es wird davon ausgegangen, dass Einzelhandelsagglomerationen dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können.

Der Regionalplan führt weiter aus:

„Eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet.“

„Ein räumlicher Bezug besteht regelmäßig, wenn die einzelnen Betriebe in einem Gebäude untergebracht sind. Die Größe des Betriebs, das Sortiment sowie die Nutzung von nicht der originären Verkaufsfläche zuzuordnenden und zwischen den einzelnen Betrieben liegenden Verkaufsflächen (Außenverkaufsflächen) bestimmen darüber hinaus den räumlichen Zusammenhang. Ein funktionaler Zusammenhang besteht i. d. R. dann, wenn aus den betrieblichen, sortimentspezifischen und marktbezogenen Verknüpfungen ein solcher angenommen werden muss“.

²⁵ Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu 2.6.9.8

2. Bewertung der Agglomerationswirkung des Vorhabens

Für den verlagerten Lebensmittelmarkt wird ein Gebäude errichtet, welches baulich in Richtung Süden zur Landesstraße L 87 ausgerichtet wird. Entsprechend werden sowohl der Eingang als auch die Pkw-Abstellmöglichkeiten den anderen Einzelhandelsbetrieben im Stadtzentrum von Freistett abgewandt sein.

Im Einzelnen können mögliche Agglomerationswirkungen wie folgt bewertet werden:

- Im Hinblick auf den **Edeka Supermarkt** sind Agglomerationswirkungen insbesondere aufgrund der räumlichen Entfernung auszuschließen. Die Hauptstraße kann in diesem Zusammenhang als städtebauliche Barriere wahrgenommen werden. Darüber hinaus ist auch die Ausrichtung von Penny in Richtung Süden – also von Edeka abgewandt – zu berücksichtigen. Beide Lebensmittelmärkte verfügen über ein eigenes Stellplatzangebot, sodass auch hier keine Überschneidungen zu erwarten sind. Entsprechend sind die beiden Lebensmittelmärkte als separate Einheiten einzustufen.
- Der **Altstandort der Fa. Penny** ist räumlich deutlich näher zum Projektstandort gelegen als der Edeka Supermarkt. Doch auch hier ist durch die Baron-Kückh-Straße, welche zwischen den beiden Standortbereichen verläuft, keine funktionale Verbindung der beiden Standorte vorhanden. Hierbei ist vor allem die unterschiedliche Ausrichtung – Neustandort Richtung Süden, Altstandort in Richtung Stadionstraße – als wesentlicher Faktor zu benennen.

Insgesamt gesehen wird der verlagerte und erweiterte Penny Lebensmitteldiscounter nicht in Verbindung mit anderen Einzelhandelsbetrieben sondern als solitärer Markt wahrgenommen. Entsprechend sind Agglomerationswirkungen mit anderen Einzelhandelsbetrieben i. S. des Regionalplans Südlicher Oberrhein auszuschließen.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort im südlichen Siedlungsgebiet von Rheinau-Freistett, Lage im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum ▪ Verlagerung & Erweiterung des Penny-Marktes an der Hauptstraße in benachbartes Gebäude (Erweiterung von rd. 600 m² auf rd. 1.000 m² VK). ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich ▪ Wohngebiet im Standortumfeld
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO ▪ Berücksichtigung LEP / Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinau / Regionalplan Südlicher Oberrhein
Standortrahmenbe- dingungen Rheinau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Kleinzentrum Rheinau, ca. 11.050 Einwohner ▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortsmitte Freistett und Nahversorgungsstandort in Linx als integrierte Lagen. ▪ Einzelhandelsstandort „Am Glockenloch“ nordwestlich des Stadtkerns mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (u. a. Aldi, Lidl) sowie weiteren Fachmarktanbietern (u. a. Kik) als dominierende Lage, deren Ausbau im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 und die geplante Bebauungsplanänderung 2016 gestoppt wird.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Rheinauer Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 5.910 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 11,9 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.000 m² VK: ca. 4,4 Mio. €, davon ca. 3,7 – 3,8 Mio. € Food und ca. 0,7 Mio. € Nonfood

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Stadt Rheinau nimmt zwar keine zentralörtliche Funktion wahr, da die Verlagerung und Erweiterung des Penny Marktes zur Sicherung der Grundversorgung im Einzugsgebiet geboten ist, greift hier die Ausnahmeregelung.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird eindeutig erfüllt. Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Freistett. Für die direkt angrenzenden Wohngebieten und übernimmt er zudem eine maßgebliche, auch fußläufige Versorgungsfunktion.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten. Ca. 80 % des Umsatzes stammen aus dem Einzugsgebiet (Stadtteile Freistett und Rheinbischofsheim). Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit deutlich eingehalten.
Beeinträchtungsverbot	Das Beeinträchtungsverbot wird eindeutig eingehalten. Mit max. 5 % im Gewerbegebiet „Am Glockenloch“ (autokundenorientierter Standort) befinden sich die Umsatzumverteilungen auf einem Niveau, welches die Anbieter nicht gefährdet. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind auszuschließen. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt.
Fazit	Durch das Vorhaben der Fa. Penny wird die Versorgungsqualität in Rheinau deutlich verbessert. Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015 wurde eine Erweiterung und ggf. Verlagerung des Penny Marktes zur Stabilisierung der Versorgung thematisiert und empfohlen. Insofern entspricht das Vorhaben auch den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Die landes- und regionalplanerischen Bewertungskriterien werden erfüllt.

GMA-Zusammenstellung 2016

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Rheinau und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2: Einzelhandelsstruktur in Rheinau-Freistett	14
Karte 3: Projektstandort und Nutzungen im Umfeld	22
Karte 4: Einzugsgebiet des verlagerten Penny Marktes in Rheinau	26
Karte 5: Lebensmittelanbieter in Rheinau (inkl. Penny)	33
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	10
Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Penny mit 1.000 m ² VK)	29
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	36
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im dt. Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2014	8
Fotoverzeichnis	
Foto 1: derzeitige Nutzung am Standort	21
Foto 2: Zufahrt aus Richtung Süden	21
Foto 3: Edeka Supermarkt auf gegenüberliegender Straßenseite	21
Foto 4: Altstandort des Penny Marktes	21