

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG plant eine Modernisierung und Erweiterung ihres bestehenden Marktstandortes in Maulburg im Gewerbegebiet Teichmatt II. Mit der Maßnahme soll ein moderner Markt nach Maßgabe aktueller Anforderungen an Kundenfreundlichkeit, Warenpräsentation und interner Logistik entstehen.

Die Verkaufsfläche soll im Zuge der geplanten Veränderungen von bisher ca. 800 m² auf künftig 1.200 m² erweitert werden. Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Abriss des bestehenden Gebäudes und Ersatz durch einen Neubau vorgesehen, wobei dann auch die gesamte Struktur des Grundstücks mit Anlieferung und Kundenparkplatz neu geordnet wird. Die Neuordnung des Grundstücks erfolgt in Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1277/13, auf welchem ebenfalls das vorhandene Bestandgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Auf dieser Fläche wird weiterhin ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt sein. Die Gebäudestellung sowie die Andienung der Kundenstellplätze und Anlieferzonen beider Flächen wird konzeptionell aufeinander abgestimmt.

Der bestehende Markt wird seit 1988 in Maulburg betrieben. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teichmatt II, der 1987 in Kraft getreten ist und 1996 erstmalig geändert wurde. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Die zulässige Verkaufsfläche ist insofern bisher auf unter 800 m² begrenzt.

In der Gemeinde Maulburg mit derzeit rund 4.300 Einwohnern stellt der bestehende Aldi-Markt – abgesehen von ergänzenden Nahversorgungsstrukturen im Lebensmittelhandwerk – das einzige Versorgungsangebot im Lebensmitteleinzelhandel dar. Insofern weist die Gemeinde eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf, was die geplante Maßnahme rechtfertigt.

Mit der nun geplanten Veränderung wird sich die Verkaufsfläche auf 1.200 m² erhöhen, wodurch der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in ausgewiesenen Sondergebieten zulässig, was eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Der Bebauungsplan wird daher im schriftlichen wie auch im zeichnerischen Teil geändert. Im Wesentlichen wird die Fläche des bestehenden Aldi-Marktes als Sondergebietsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² abgegrenzt und ausgewiesen.

Im zeichnerischen Teil wird darüber hinaus entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße der Baugrenzabstand auf fünf Meter verringert. Ferner muss der als Bestandteil des Bebauungsplanes geltende – aber nicht umgesetzte - Grünordnungsplan für den Bereich des Aldi-Grundstückes und des nördlich angrenzenden Grundstückes aufgehoben werden, um die bereits bestehende Betriebsstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die künftig die alleinige Durchfahrt und interne Erschließung der drei angeschlossenen Grundstücke darstellt, zu sichern.



Mit der Änderung des Bebauungsplanes und dem Erweiterungsvorhaben der Fa. Aldi GmbH & Co. KG sind keine negativen Auswirkungen – weder in städtebaulicher noch in raumordnerischer Hinsicht – verbunden. Dies ist das Ergebnis der zum Erweiterungsvorhaben erstellten Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg, die der Bebauungsplanänderung beigelegt wird.

Die Bebauungsplanänderung wird als (sonstige) Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Der Änderungsbereich umfasst einen Standort, der bereits vollständig bebaut ist und zudem in einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches liegt. Mit der Änderung erfolgt eine Umstrukturierung einer vorhandener Nutzung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1277/10 wird im Bereich des bestehenden Aldi-Discountmarktes ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen und abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgt anhand der Grundstücksgrenzen, dazu wird im Änderungsbereich das aktuelle Kataster unterlegt. Die max. zulässige Verkaufsfläche für das Sondergebiet wird auf 1.200 m² festgesetzt. Die Mindestfläche für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) wird auf 75% der Verkaufsfläche festgeschrieben.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße „In der Teichmatt“ wird der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von bisher sieben auf künftig fünf Meter reduziert. Aufgrund der veränderten Anordnung des Gebäudes und der Anlieferungszone wird der verringerte Straßenabstand hier erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich gegen diesen geringeren Gebäudeabstand keine Bedenken, denn die Erschließungsstraße ist mit sechs Metern ausreichend breit und verfügt grundstücksseitig noch über einen Gehweg mit 1,5 m Breite.

Der Grünordnungsplan vom 19.01.1987 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Bestandteil der Satzung gemacht und sein Inhalt gilt somit als verbindliche Planfestsetzung. Der Inhalt dieses Grünordnungsplans wurde aber bisher praktisch an keiner Stelle des Plangebietes umgesetzt, auch nicht im Änderungsbereich, wo entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 1277/10 und 1277/13 anstelle eines bepflanzten Grünstreifens eine Betriebsstraße verläuft. Da diese künftig die einzige interne Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Flst.Nr. 1277/13 und 1277/11 darstellt, kann in diesem Bereich der Grünordnungsplan nicht mehr umgesetzt werden. Er wird daher für den Änderungsbereich aufgehoben. Stattdessen wird ein Pflanzgebot zur Gliederung der Kundenparkplätze mit einem Baum je sechs Stellplätze festgesetzt.

3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Nach den Untersuchungsergebnissen und Bewertungen der von der GMA Ludwigsburg durchgeführten und der Bebauungsplanänderung beigelegten Auswirkungsanalyse vom 15.08.2018 sind von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Gemeinde Maulburg hat keine zentralörtliche Funktion, weshalb die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an besondere Bedingungen geknüpft ist. Im konkreten Fall stützt sich die Entwicklung auf die raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung. Der bestehende Aldi-Lebensmittelmart fungiert seit Jahren als etablierter Nahversorger in der Gemeinde und stellt auch den einzigen Anbieter in der Gemeinde dar.

Nach den aktuell erhobenen Zahlen weist die Gemeinde eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich ($200 \text{ m}^2/1000 \text{ E}$) auf, die auch mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt ($432 \text{ m}^2/1000 \text{ E}$) bleiben wird. Das Vorhaben ist deshalb als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung im Sinne der Ausnahmeregelung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Baden-Württemberg 2002 einzuordnen. Somit wird das **Konzentrationsgebot** eingehalten.

Bezüglich des **Integrationsgebotes** wird auf den seit 1988 vorhandenen und etablierten Standort im Gewerbegebiet „Teichmatt“ verwiesen, welcher maßgebliche Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung wahrnimmt. Ein direkter Anschluss an Wohnsiedlungsbereiche besteht nur in Teilen. Der Bahnhof Maulburg ist in rund 15 Minuten fußläufiger Entfernung zu erreichen, ebenso die Ortsmitte mit Gemeindeverwaltung. Das Integrationsgebot steht daher auch dem Erweiterungsvorhaben, welches als Bestandssicherung durch eine raumordnerisch vertretbare Erweiterung eingeordnet wird, nicht entgegen.

Das **Kongruenzgebot** wird nach den durchgeführten Untersuchungen ebenfalls eingehalten, weil ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Maulburg selbst stammen werden.

Das **Beeinträchtigerungsverbot** schließlich wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht verletzt, weil die zu erwartenden Umverteilungen außerhalb der Gemeinde sehr gering (Schopfheim 1-2%, Steinen 2%) sind und auch innerhalb des Gemeindegebietes gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst werden. Der Schwellenwert von 10 % wird jedenfalls nicht annähernd erreicht. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sind daher auszuschließen.

Weiterhin wurden etwaige Lärmauswirkungen fachlich untersucht. Die hierzu eingeholte schalltechnische Untersuchung der Firma Fichtner Water & Transportation hat zusammengefasst ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen werden insoweit nicht erforderlich. Auf eine nächtliche Anlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist allerdings zu verzichten, diese ist aber auch nicht geplant. Festsetzungen zu baulichen oder technischen Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.



4 ERSCHLIEßUNG

In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Grundstückerschließung von der Gemeindestraße „In der Teichmatt“ ist von der Änderung grundsätzlich nicht betroffen. Innerhalb der Planungsfläche ändert sich das Erschließungskonzept jedoch dahingehend, dass künftig die neuen Marktgebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 1277/10 und 1277/12 an deren westlicher Grenze angeordnet und die Kundenzufahrt und teilweise auch die Anlieferung entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Bisher war an beiden Seiten die Durchfahrt möglich.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die 2. Bebauungsplanänderung „Teichmatt II“ erfolgt nach § 13 a BauGB. Mit der Maßnahme soll innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches eine Änderung der Nutzungsart auf dem Grundstück Flst.- Nr. 1277/10 von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem Sondergebiet (SO2) erfolgen, so dass die bisher zulässige Verkaufsflächenzahl im Supermarkt von 800 m² auf 1.200 m² erhöht werden kann.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundfläche nicht verändert wird und sich die Planänderung auf den Innenbereich bezieht, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation. Ebenfalls erfolgen durch das Vorhaben keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder in die Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Da durch das Vorhaben ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach Ziffer 18.8 i. V. m. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) zugelassen werden soll, muss für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach den Kriterien der Anlage 3 zum UVPG erfolgen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die 2. Bebauungsplanänderung „Teichmatt II“ gemäß § 13a (1) 2. kommt zu dem Ergebnis, dass nach Abprüfung der Kriterien nach Anlage 2 des BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Somit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

5.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt im Übergang vom Naturraum Hochschwarzwald zum Dinkelberg im Wiesental. Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Teichmatt II“. Bisher wurden die grünordnerischen Vorgaben an keiner Stelle im Plangebiet realisiert. In der folgenden Darstellung werden der rechtskräftige Grünordnungsplan, Planfassung 1987 und der tatsächliche Bestand (erhoben am 15.11.2018) dargestellt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl auf 1.200 m². Notwendig ist daher die Änderung der Nutzungsart von einer Gewerbefläche (GE) zu einem Sondergebiet (SO2). Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen in der Festsetzung der bestehenden GRZ von 0.6 zuzüglich 50% für Nebenanlagen, so dass weder im Vergleich zum tatsächlichen Bestand als auch zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten ist.



Abbildung 1: Gegenüberstellung Grünordnungsplan, Planfassung 1987, tatsächlicher Bestand und rechtskräftiger, Eingriffsbereich (rot hervorgehoben), Einzelbäume (grüner Kreis).

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits versiegelt (Gebäude, Parkplatz, Zufahrten) und damit als Defizitbereich zu werten. Durch die Bebauungsplanänderung gehen geringwertige Verkehrsgrünflächen, Schnitthecken und Einzelbäume verloren. Diese Bereiche werden voll versiegelt.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Über die Neuplanung werden im östlichen Bereich von Flst.- Nr. 1277/10 und 1277/13 neue Grünflächen realisiert und pro 6 Stellplatz je 1 Baum festgesetzt. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand kommt es zum Verlust von 13 Einzelbäumen (Platanen, Kastanie), Verkehrsgrün aus Immergrüner Heckenkirsche, Teppichmistel, Liguster sowie kleinen Verkehrsgrünflächen.



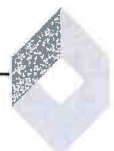
Abbildung 2: Schnitthecken südlich des Gebäudes



Abbildung 3: Kleinsträucher und Einzelbäume östlich des Gebäudes



Abbildung 4: Schnitthecken westlich des Gebäudes



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie z.B. der Erhalt von Bäumen oder Verkehrsgrün sind nicht aufgrund der geplanten Bebauung möglich. Die maximal zulässige Flächenversiegelung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Grünordnungsplan mit der bestehenden Festsetzung von 9 Pflanzgeboten für Einzelbäume, ergibt sich durch die Festsetzung zur Pflanzung von je einem hochstämmigen Einzelbaum pro 6 Stellplätze eine Erhöhung der zu pflanzenden Bäume. Aufgrund der geplanten Stellplätze sind ca. 17 Einzelbäume zu pflanzen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich durch die Festsetzung der Pflanzgebote eher eine Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig.

SCHUTZGUT BODEN

Das Plangebiet liegt im Übergang vom Naturraum Hochschwarzwald zum Dinkelberg im Wiesental. Als Bodenformation wurde ein Brauner Auenboden aus Auensand über Flussschotter ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalaue. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14. März 2007 notwendig. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

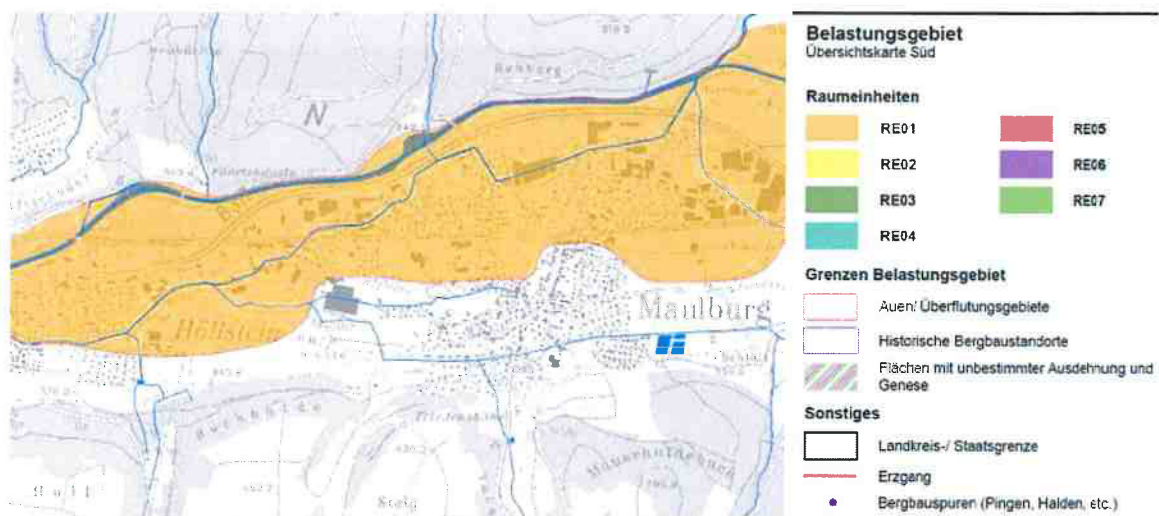
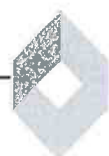


Abbildung 5: Flächen im Bereich der Wiesentalaue mit Schadstoffbelastungen aus dem historischen Bergbau

Derzeit ist das Plangebiet bis auf wenige Grünflächen nahezu vollständig versiegelt oder überbaut. Die natürlichen Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind somit bereits vollständig verloren gegangen.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die GRZ bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigem Belag befestigt und die geforderten Pflanzbindungen angelegt. Da keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen, sind auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Der Vorfluter „Mühleteich“ verläuft südlich zum Plangebiet und wird aufgrund der Distanz von etwa 20 m nicht tangiert. Ebenso fließt die „Wiese“ 100 m nördlich des Plangebiets, welche durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen erfährt.

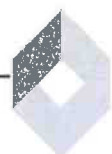
Das Plangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} . Einer erneuten Bebauung steht im Hinblick auf die Ausweisungen in der Hochwassergefahrenkarte keine wasserrechtlichen Gesichtspunkte entgegen.

Aufgrund der Lage in den Überschwemmungsflächen HQ_{extrem} kann es bei extremen Niederschlagsereignissen zu Überschwemmungen der Baugrundstücke sowie bei auftretenden Starkregenereignissen zu flächigem Stauwasser kommen.

Weitere Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Oberflächengewässer nicht.



Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte, Plangebiet (rot)



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist auf natürlichen Böden als mittel einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 891 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine geringere Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „WSG 184 Steinen: Tiefbrunnen II“ in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Es ist bei allen weiteren Planungen die geltende Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.07.2015 zu beachten. Das breitflächige Versickern des auf Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser außerhalb von Wohngebieten ist verboten.

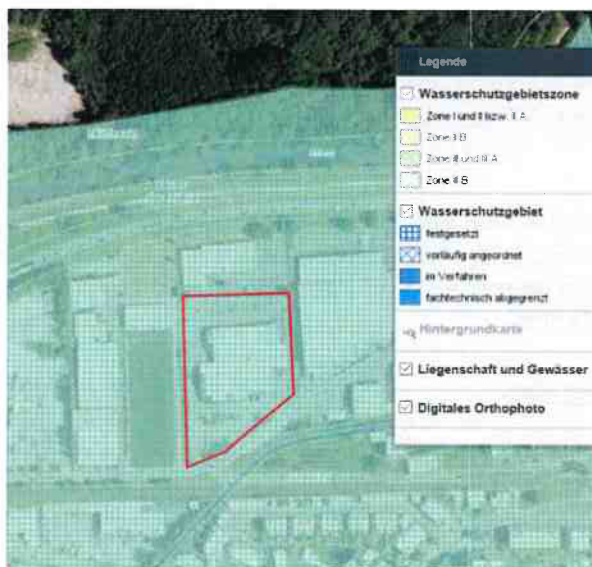


Abbildung 7: Wasserschutzgebiet
Zone II und IIA (türkis), Plangebiet (rot)

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung. Die GRZ bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Da keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgen, sind auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen notwendig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Aufgrund der Stauwirkung des Schwarzwalds nimmt die Niederschlagsmenge von West nach Ost zu. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel etwa 1000 mm/Jahr. Im Untersuchungsgebiet ist das Klima mit etwa 9-10°C mittlerer Jahreslufttemperatur als warm und gemäßigt zu bezeichnen.

Das Wiesental ist Teil des lokalen Berg- und Talwindsystems. Die Tallage bildet die bedeutendste Ventilationsbahn der Umgebung, hier werden die aus dem Einzugsgebiet des mittleren und oberen Wiesentales kommenden Kaltluft- und Frischluftströme Richtung Rheintal abgeführt.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

Hindernisse innerhalb der Luft- und Frischluftbahnen können deren Ausgleichsfunktion für das Klima der Siedlungsflächen verringern, sie können zur Bildung von Kaltluftseen und Nebel führen.

Im Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Flächenversiegelung von etwa 80%, was zu einer entsprechenden kleinklimatischen Belastung des Plangebiets- bzgl. der Überhitzungserscheinungen auf versiegelten Flächen führt.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand kommt es zum Verlust von 13 kleinklimatisch wirksamen Einzelbäumen, Verkehrsgrün und Schnitthecken.

Da durch die Beibehaltung der GRZ keine Erhöhung der Flächenversiegelung und – überbauung zu erwarten ist, beschränken sich die Auswirkungen im Hinblick auf den bisher rechtskräftigen Grünordnungsplan auf den Verlust von ca. 8 Einzelbäumen. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je einem Baum pro 6 Stellplätze erfolgt im Gegenzug die Pflanzung von ca. 17 standortgerechten, heimischen Einzelbäumen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt mittig im Gewerbegebiet „Teichmatt II“ und ist allseitig von Gewerbefläche und Infrastruktur umgeben. Das Plangebiet ist als Versorgungszentrum wahrzunehmen. Eine Erholungs- und Freizeitnutzung findet im und angrenzend zum Plangebiet nicht statt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Verkaufsflächenzahl erhöht sowie die Gebäude abgerissen und westlich neu errichtet, so dass keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Bebauungen entstehen.

Da durch die Beibehaltung der GRZ keine Erhöhung der Flächenversiegelung und – überbauung zu erwarten ist, beschränken sich die Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Grünordnungsplan für das Landschafts- bzw. Ortsbild auf den Verlust von ca. 8 Einzelbäumen. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je einem Baum pro 6 Stellplätze erfolgt im Gegenzug die Pflanzung von ca. 17 standortgerechten, heimischen Einzelbäumen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.



SCHUTZGUT MENSCH

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch resultierende Erhöhung der Verkaufsflächenzahl ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Wohnfunktionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

SCHUTZGUT FLÄCHE

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand kommt es zum Abriss von ca. 2800 m² Gebäude und im Gegenzug zum Neubau von 3.200 m² sowie zur Erhöhung der Verkaufsflächenzahl um 400 m². Durch das Vorhaben wird die Möglichkeit geschaffen, das Versorgungsangebot auf der Fläche zu verbessern.

Aufgrund der Beibehaltung der bisher schon festgesetzten GRZ von 0.6 sowie der Überplanung von bereits nahezu vollständig versiegelten Flächen erfolgen keine zusätzlichen Flächenverluste in der freien Landschaft.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

5.3 ZUSAMMENFASSUNG ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Vogelfauna

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der Vogelfauna erfolgt auf Basis einer Habitatpotentialanalyse, Beibeobachtungen im Zuge der Biotopkartierung im November 2018 sowie Datenrecherchen. Bei den im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Vogelarten der Siedlungsräume. Die erst kürzlich gepflanzten Einzelbäume nördlich im Plangebiet sind aufgrund des geringen Kronenvolumens bisher weder als Bruthabitat, noch als Sitzwarte für die vorkommenden Vogelarten interessant.

Die wenigen hochgewachsenen Einzelbäume werden durch das Vorhaben allerdings gerodet. Diese könnten der Funktion eines Bruthabitats oder Sitzwarte gerecht werden. Ebenso sind unter dem Dach Spuren von Hausperlingsnestern gefunden worden. Im Zuge der Baumaßnahmen werden also Bäume sowie Gebäude, welche als potenzielle Brutplätze dienen, gerodet bzw. abgebrochen.



Um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, sind daher entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit der Einschränkung der Rodungszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Bruttätigkeiten bzw. der Fledermausaktivitätsphase nötig. Der Abbruch der Gebäude darf nur in der Zeit von Dezember bis Ende Februar erfolgen.

Durch das Vorhaben werden insgesamt 17 Bäume gepflanzt, wodurch der Verlust der potenziellen Baum-Bruthabitate ausgeglichen werden kann. Der Verlust des Gebäudes als nachweislich genutzte Brutstätte von Haussperlingen ist über die Anbringung von vier Nistkästen Typ Nisthöhle 1B mit Fluglochweite 32 mm an den verbleibenden Bäumen des Plangebietes auszugleichen. Die Kästen müssen jährlich gereinigt und gewartet werden. Der Besatz der Kästen muss dokumentiert werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme steht den Tieren zudem voraussichtlich das neue Gebäude als Brutstätte zur Verfügung.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Fledermausfauna

Die Einschätzung der Fledermausvorkommen im Gebiet beruht auf Ausführungen zur Wiesenbrücke in Maulburg aus dem Jahr 2017, verfasst von M.Sc. Biologie E. Böhler sowie eigenen Datenrecherchen und der landesweiten Artenkartierung der LUBW. Aufgrund von Einflugsmöglichkeiten am bestehenden Gebäude wird das „Worst Case Szenario“ angenommen und somit eine Nutzung von Zwischenquartieren angenommen. Winterquartiere werden aufgrund der nicht frostsicheren Verhältnisse unter den Blechteilen am Dach ausgeschlossen.

Der Abriss der Gebäude sowie der anschließende Neubau bringt für Fledermäuse keine Störung der Orientierung mit sich. Da das Plangebiet überwiegend aus versiegelter Fläche besteht und sich dies durch die Planung nicht ändert, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Jagdhabitate der Fledermäuse.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) abgebrochen werden, da sich die Fledermäuse dann in ihren Winterquartieren befinden. Ausnahmen sind zulässig, insofern das Gebäude vorher durch eine Fachkraft begutachtet wurde und keine Quartiernutzung festgestellt wurde.

Durch den potentiellen Verlust von Zwischenquartieren müssen im Zuge einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vier Fledermauskästen, z. B. von Schwegler Typ Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH angebracht werden. Die Kästen müssen jährlich gereinigt und gewartet werden. Der Besatz der Kästen muss dokumentiert werden.

Die Bauarbeiten sind grundsätzlich nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden. Werden die Bauarbeiten im Winter durchgeführt, befinden sich die Fledermäuse im Winterquartier und Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Teichmatt II“ in der Planfassung vom 04.05.1987 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg ist das Plangebiet „Teichmatt II“ als Gewerbebaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gewerbebauflächendarstellung, so dass die Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aber auch dann durchgeführt werden, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst.

7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist hier der Fall. Die Größe des Änderungsbereichs beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 9.400 m². Bei der zulässigen Grundfläche von 0,8 ergibt sich daraus eine Grundfläche von ca. 7.500 m², was deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojekts mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² festgesetzt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH – Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TEICHMATT II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 03.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Teichmatt II zu ändern. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2020 bis zum 01.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Änderungen im Planentwurf erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung vom 25.05.2020 bis zum 26.06.2020. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.11.2020 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg, den 24. NOV. 2020



Jürgen Multner
Bürgermeister



Wehr, den 23.11.2020

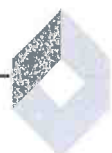
GEOplan



Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

**Fachliche Berücksichtigung der
Umweltbelange, Verfasser Ziff. 4**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg





Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Maulburg

Auftraggeber: Aldi GmbH & Co. KG, Mahlberg

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Franziska Hamscher

Ludwigsburg, am 15.08.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	7
II. Konzentrationsgebot	10
1. Makrostandort Maulburg	10
2. Versorgungssituation in Maulburg	12
3. Konzentrationsgebot	14
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	14
III. Integrationsgebot	16
1. Mikrostandort „In der Teichmatt“	16
2. Integrationsgebot	18
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose	23
4. Kongruenzgebot	24
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtigungsverbot	25
1. Wettbewerbsstrukturen im Umland von Maulburg	25
2. Relevante zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	28
3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	30
3.1 Methodik	30
3.2 Umsatzumverteilungen	31
3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	32
4. Beeinträchtigungsverbot	34
5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	35
VI. Zusammenfassung	37

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Im Juli 2018 erteilte die Fa. Aldi GmbH & Co. KG, Mählsberg, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort „In der Teichmatt“ in Maulburg. Der Lebensmitteldiscounter besitzt derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 860 m² und soll an seinem Standort auf ca. 1.200 m² erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden. Da es sich bei dem Aldi-Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt in Maulburg handelt, ist eine Sicherung des Standortes von grundlegender Bedeutung.

Der Markt liegt aktuell in einem planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet. Im Zuge der Erweiterung des Marktes ist die Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Für die Planung ist somit eine städtebauliche Auswirkungsanalyse auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen, welche folgende Punkte behandelt:

- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Maulburg und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee:
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juli 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Darüber hinaus sind **Aldi-Märkte** Filialbetriebe, deren wirtschaftlicher Erfolg und hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung begründet sind. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem zu erweiterndem Markt in Maulburg handelt es sich um eine solche für Aldi typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort „In der Teichmatt“ nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Aldi-Märkte in der Umgebung.

II. Konzentrationsgebot

Im Rahmen des Konzentrationsgebotes ist zu bewerten, ob die Gemeinde Maulburg unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Maulburg.

1. Makrostandort Maulburg

Die Gemeinde **Maulburg** liegt im Landkreis Lörrach, östlich der funktionsteiligen Oberzentren Weil am Rhein und Lörrach. Durch die Lage an der Bundesstraße 317 (Feldberg – Schopfheim – Lörrach) und Anschluss an die Pendler-(S-)Bahnen zwischen Zell (Wiesental) und Basel ist die Gemeinde verkehrlich gut angebunden.

Gemäß Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist der Gemeinde Maulburg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt im Verdichtungsraum der Oberzentren Weil am Rhein und Lörrach sowie an der Entwicklungsachse zwischen Weil am Rhein, Lörrach und Schopfheim. Die Oberzentren Weil am Rhein und Lörrach liegen westlich der Gemeinde Maulburg in rd. 13 km bzw. 9 km Luftlinienentfernung. Das nächstgelegene Kleinzentrum Steinen grenzt westlich direkt an Maulburg an und liegt in einer Luftlinienentfernung von rd. 3 km. Östlich befindet sich das Mittelzentrum Schopfheim in rd. 4 km Luftlinienentfernung.

Das Gemeindegebiet von Maulburg ist als kompakt zu beschreiben. Die Gemeinde besitzt keine separaten Ortsteile. Das Siedlungsgebiet wird durch das Gleisbett der S-Bahn in Bereiche südlich und nördlich davon getrennt. Im Norden wird der Siedlungsbereich von der B 317 umfahren.

Im Gemeindegebiet kann auf zwei Gewerbegebiete hingewiesen werden: eines am westlichen und eines am nordöstlichen Siedlungsrand. Beide Gewerbegebiete umfassen neben Gewerbebetrieben auch diverse Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen (Lebensmittel, Schuhe, Bekleidung, Möbel, Fahrräder). Beide Gewerbegebiete grenzen an Wohnsiedlungsbereiche an, in Teilen verschmelzen die Bereiche auch miteinander.

Insgesamt zählt die Gemeinde Maulburg aktuell **rd. 4.300 Einwohner**.⁸ Zwischen 2012 und 2017 ist für Maulburg eine Bevölkerungszunahme um ca. 3 % festzustellen. Im Vergleich zu den direkt umliegenden Kommunen sowie dem Landkreis Lörrach ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre in Maulburg als durchschnittlich zu bewerten.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2017.

Karte 1: Maulburg – Lage und zentralörtliche Struktur

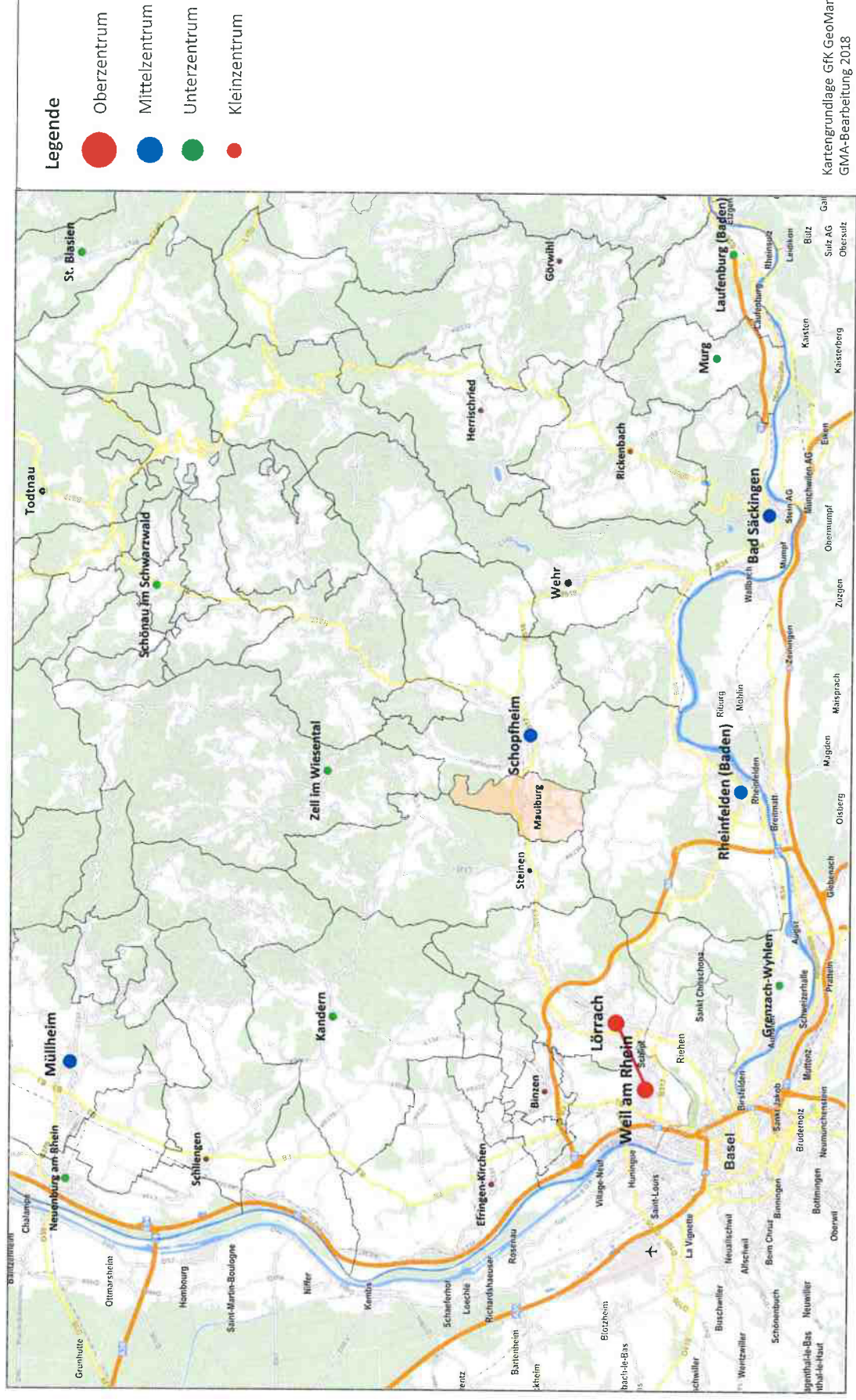


Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Maulburg im Vergleich

	Bevölkerung*		Veränderung	
	2012	2017	absolut	anteilig in %
Maulburg	4.172	4.298	126	+ 3,0
Steinen	9.686	10.092	406	+ 4,2
Schopfheim	18.763	19.693	930	+ 5,0
Weil am Rhein	28.904	30.086	1.192	+ 4,1
Lörrach	47.970	49.257	1.287	+ 2,7
Landkreis Lörrach	219.974	227.939	7.965	+ 3,6

* Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012 – 2017 (Stand jeweils 30.06.)

GMA-Berechnung 2018

Die **verkehrliche Anbindung** von Maulburg kann als sehr gut bewertet werden. Die Gemeinde wird von der Bundesstraße B 317 im Norden direkt umfahren, welche im Westen in rd. 9 km Fahrtentfernung Anschluss an die Bundesautobahn A 98 hat, die zwischen Rheinfelden, Lörrach sowie der Autobahnanschlussstelle Dreieck Weil am Rhein, mit Anschluss an die Autobahn A 5, verläuft.

Für den **ÖPNV** ist Maulburg über die SBB (Schweizerische Bundesbahn) an das Schienennetz angebunden. Hier verkehrt die S-Bahn zwischen Basel – Lörrach – Steinen – Maulburg – Schopfheim – Zell im Wiesental. An das Busliniennetz ist Maulburg durch den Anbieter Südbadenbus der Deutschen Bahn angebunden, welcher sowohl für eine innerörtliche Erschließung als auch für eine überörtliche Anbindung in Richtung Schopfheim und Rheinfelden sorgt.

Bezüglich der **Wirtschaftsstruktur** ist festzuhalten, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Jahr 2017 in Maulburg 3.637 betrug.⁹ Mit einem positiven Pendlersaldo von + 1.961 standen im Jahr 2017 3.214 Einpendler rd. 1.253 Auspendlern gegenüber. In Anbetracht der Gemeindegröße von Maulburg ist somit neben der Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort auch auf eine umfangreiche lokale Wirtschaftsstruktur hinzuweisen.

2. Versorgungssituation in Maulburg

In Maulburg befinden sich diverse Einzelhandelsbetriebe verstreut über das Gemeindegebiet. Im westlichen Gewerbegebiet ist neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter auf weitere Einzelhandelsbetriebe (KIK, Spielwaren, Schuhe) hinzuweisen, welche einen Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde bilden. Im nordöstlichen Gewerbegebiet liegt ein großer Möbelanbieter. Neben der Gemeindeverwaltung in der Ortsmitte befinden sich eine Bäckerei sowie eine Metzgerei. Die Metzgerei bietet neben ihrem Fleisch- und Wurstangebot auch ein kleines Warensortiment an

⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2017).

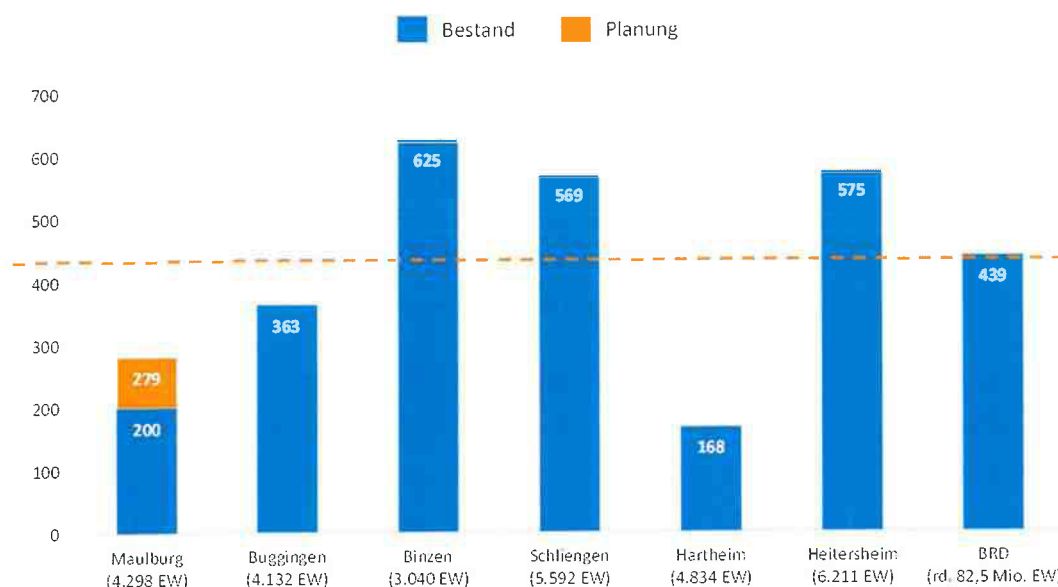
weiteren Lebensmitteln an. Der einzige größere Lebensmittelanbieter in Maulburg ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter. Er übernimmt für die Maulburger Bevölkerung somit die wichtigste Nahversorgungsfunktion.

Insgesamt verfügt Maulburg über 7 Anbieter aus dem Lebensmittelbereich, darunter fallen der Aldi-Markt, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Tankstellenshop, ein Kiosk am Bahnhof sowie zwei Hofläden. Diese Lebensmittelanbieter umfassen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.170 m² und generieren einen Lebensmittelumsatz¹⁰ von ca. 5,5 Mio. €.

Bewertung der Versorgungsstrukturen

Bei einer quantitativen Betrachtung der **Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner** im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter) ergibt sich im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden der Region sowie dem bundesdeutschen Durchschnitt¹¹ folgendes Bild:

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung in m² je 1.000 Einwohner im Vergleich



Quelle: EHI Europäisches Handels Institut: Handelsdaten aktuell 2018, Seite 82 (ohne Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte und nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfoodanteile)

GMA-Erhebungen; GMA-Bearbeitung 2018

¹⁰ bereinigt um Nonfood-Anteile, inkl. Aldi im Bestand.

¹¹ Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenenerhebungen des EuroHandelsinstitut (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.

Aus den oben dargestellten Daten wird ersichtlich, dass die Verkaufsflächenausstattung in Maulburg im Lebensmittelbereich mit aktuell 200 m² je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (439 m²) liegt. Bei einer Realisierung des Projektes (Erweiterung Aldi auf 1.200 m² VK) würde die Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde auf einen Wert von 279 m² je 1.000 Einwohner steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen. Damit wäre durchaus Potenzial für die Erweiterung / Modernisierung des Aldi-Marktes vorhanden, ohne dabei überdurchschnittliche Ausstattungswerte zu erzielen bzw. eine „Überversorgung“ zu induzieren.

3. Konzentrationsgebot

Maßgeblich für das Konzentrationsgebot ist das Ziel 3.3.7 des **LEP 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 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg¹² wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Der Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee erlaubt großflächigen Einzelhandel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren.

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Gemeinde Maulburg ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, somit ist die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist. Dies bedeutet, dass auch in Nicht-Zentralen Orten ein ausreichendes Angebot mit Lebensmitteln gewährleistet sein muss. Somit kann im Fall des Aldi-Marktes in Maulburg auf den Tatbestand der raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung zurückgegriffen werden.

¹² Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

Der im Gewerbegebiet liegende Aldi-Lebensmittelmarkt fungiert seit Jahren als etablierter Nahversorger in der Gemeinde und stellt auch den einzigen Anbieter in der Gemeinde dar. Die Gemeinde weist heute eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf. Aktuell liegt die VK-Ausstattung in Maulburg bei ca. 200 m² VK / 1.000 EW. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 432 m² VK / 1.000 EW¹³ ist weiteres Entwicklungspotenzial zu erkennen. Der momentane Bestandsumsatz in Maulburg für Lebensmittel liegt bei 5,5 Mio. € (inkl. Aldi). Nach Erweiterung des Aldi-Marktes läge er bei rd. 6,7 Mio. €, was bei einem Kaufkraftvolumen von ca. 10,3 Mio. € immer noch einen Spielraum von rd. 3,6 Mio. € zur Verfügung stellt. Nach Erweiterung des Aldi-Marktes läge die Zentralität für Maulburg bei rd. 65 % und somit noch deutlich unterhalb einer vollumfänglichen Selbstversorgung.

Die Grundversorgung der Gemeinde Maulburg wird somit durch die Modernisierung des Aldi-Marktes bei gleichzeitiger Erweiterung auf eine marktgerechte Größe von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche für die Zukunft attraktiv und stabil gehalten werden. Das Vorhaben ist demnach als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort einzuordnen. Für die langfristige Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Maulburg kann die Ausnahmeregelung des LEP BW 2002 angewendet werden. **Somit wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg eingehalten.**

13

S. auch Kap. II. 2.

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 „In der Teichmatt“

Das **direkte Standortumfeld** des Aldi-Marktes am Standort „In der Teichmatt“ ist vorwiegend von Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen geprägt. Im Westen grenzt ein großvolumiger Gewerbebetrieb an das Grundstück der Aldi-Immobilie an. Nördlich, in derselben Immobilie wie Aldi, befinden sich der KiK-Textildiscount, weiter nördlich (nicht in derselben Immobilie) ein Spielwarengeschäft und ein Unterwäsche Factory Outlet Store. Diese Einzelhandelsbetriebe sowie Immobilien teilen sich die Pkw-Zufahrt und Stellplätze und bilden ein kleines Fachmarktzentrum. Östlich grenzt der Großmarkt C+C des Anbieters Edeka an. Südlich verläuft die Straße „In der Teichmatt“, welche das Gewerbegebiet inkl. den Aldi-Markt erschließt. Südlich dieser Erschließungsachse befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein Arm des Flusses „Wiese“ und Wohnsiedlungsbereiche.

Im **weiteren Umfeld** ist darauf hinzuweisen, dass nach Norden das Gewerbegebiet durch die B 317 begrenzt wird, hier jedoch kein direkter Zugang zum Aldi-Markt besteht. Nördlich der B 317 verläuft parallel zur Bundesstraße der Fluss Wiese, anschließend erstrecken sich bewaldete Hänge und Freiflächen. Im Westen ist das weitere Standortumfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich ist auch auf weitere gewerbliche Nutzungen hinzuweisen; hier befindet sich ein größerer Schuheinzelhändler. Südlich und südöstlich des Aldi-Marktes, abgetrennt durch den Arm der Wiese und das Gleisbett, befinden sich Wohnsiedlungsbereiche. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Marktes aus den Wohnsiedlungsbereichen südlich der Bahngleise ist durch die Gleisquerung am Mühleweg in rd. 350 m fußläufiger Entfernung zum Aldi-Markt teilweise gegeben.

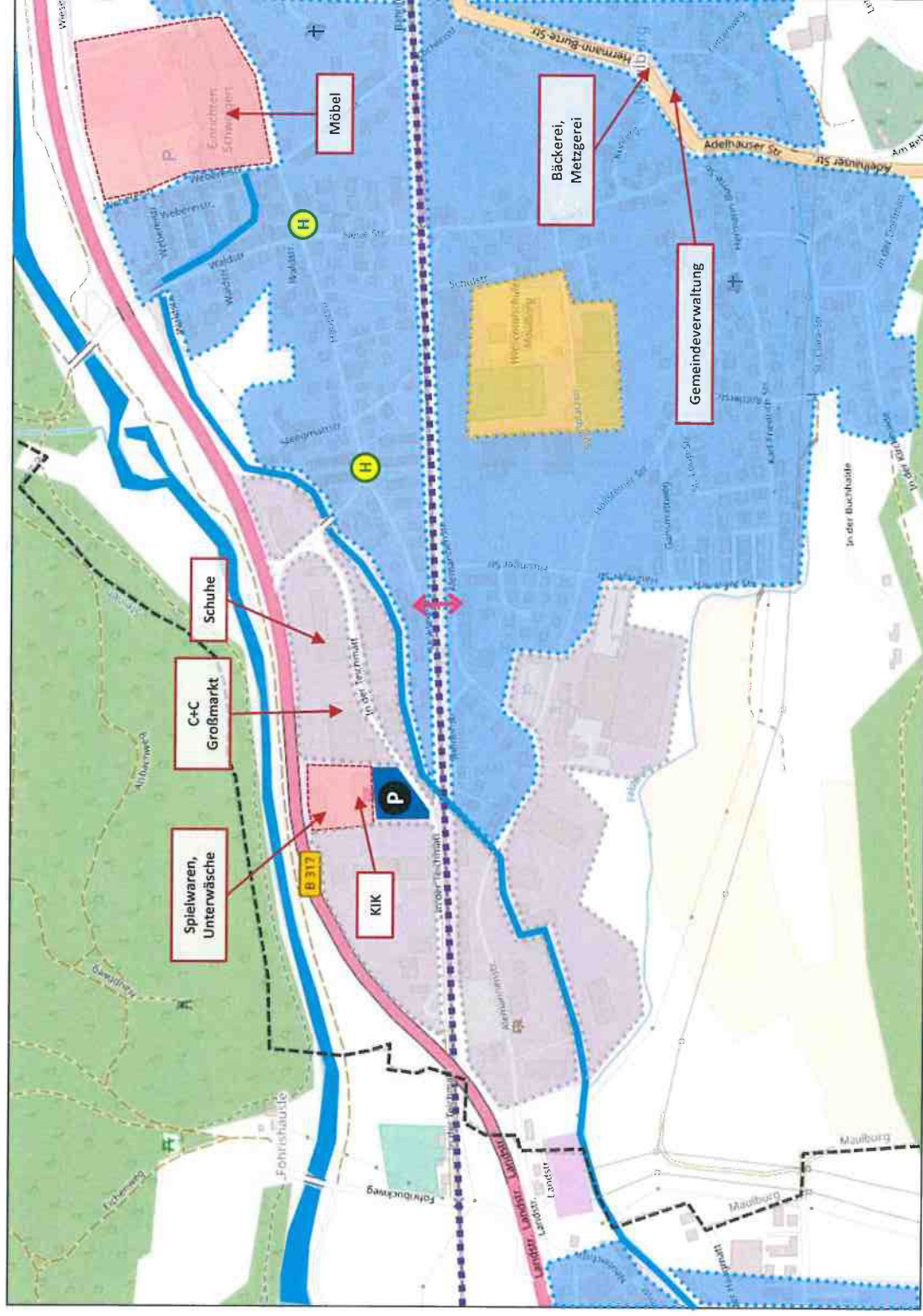
Foto 1: Bestandsmarkt Aldi



Foto 2: KiK in direkter Nachbarschaft



Karte 2: Lage des Planobjektes und Umfeldnutzungen



Legende

- P** Projektstandort
- überwiegend Wohnnutzung
- überwiegend öffentliche Nutzungen
- Gewerbenutzung
- überwiegend Einzelhandel
- Bushaltestellen
- Bahnlinie
- Fußgängerunterführung
- Bahnlinie
- Gemeindegrenze

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

Foto 3: Spielwaren und Unterwäsche-Anbieter in direkter Nachbarschaft



Foto 4: C+C Großmarkt in direkter Nachbarschaft



Foto 5: Aldi-Markt, Parkplatz und gewerbliche Nutzung im Westen



Foto 6: Wohnsiedlungsbereiche am Mühleweg



GMA-Aufnahmen 2018

Zu Fuß kann der Aldi-Markt dementsprechend über den Mühleweg aus Richtung des Kernortes erreicht werden. Auch für Fahrradfahrer ist hier auf ausgeschilderte Fahrradwege in Richtung Kernort hinzuweisen. Ein direkter Anschluss an den ÖPNV ist für den Aldi-Markt nicht gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich östlich in rd. 300 m fußläufiger Entfernung an der Kreuzung Hauptstraße / Mühleweg, der Bahnhof Maulburg in rd. 1,3 km fußläufiger Entfernung.

2. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

Der Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee äußert hierzu: „Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte zu integrieren“¹⁴. Weiter führt er aus: „Für vorhandene Einzelhandelsgroßprojekte besteht Bestandssicherung; sie können auf Bedarfsnachweis erweitert werden, wenn die angestrebte Größenordnung raumordnerisch vertretbar ist.“¹⁵

3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

Bei dem zu beurteilenden Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen bereits vorhandenen, etablierten Nahversorger am Standort „In der Teichmatt“, welcher maßgebliche Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung übernimmt. Der aktuelle Standort des Marktes befindet sich im Gewerbegebiet. Ein direkter Anschluss an Wohnsiedlungsbereich besteht nur in Teilen. Der Bahnhof Maulburg ist in rd. 15 Minuten fußläufiger Entfernung zu erreichen, ebenso die Ortsmitte mit Gemeindeverwaltung.

Gemäß den Ausführungen des Regionalplans 2000 der Region Hochrhein-Bodensee, welcher vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine Bestandssicherung durch eine raumordnerisch vertretbare Erweiterung zuspricht, ist eine Modernisierung des Aldi-Marktes in Maulburg i. S. einer langfristigen Standortsicherung zu empfehlen.

Zum einen wurde in Kapitel II. dargelegt, dass für Maulburg ein gewisses Entwicklungspotenzial vorhanden ist ohne eine „Überversorgung“ zu induzieren, zum anderen wird die raumordnerische Vertretbarkeit im Folgenden durch die Einhaltung des Kongruenz- und des Beeinträchtigungsverbot unterstrichen.

¹⁴ Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee in der Verbindlichen Fassung vom 10.04.1998. S. 68.

¹⁵ ebd. S. 69.

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

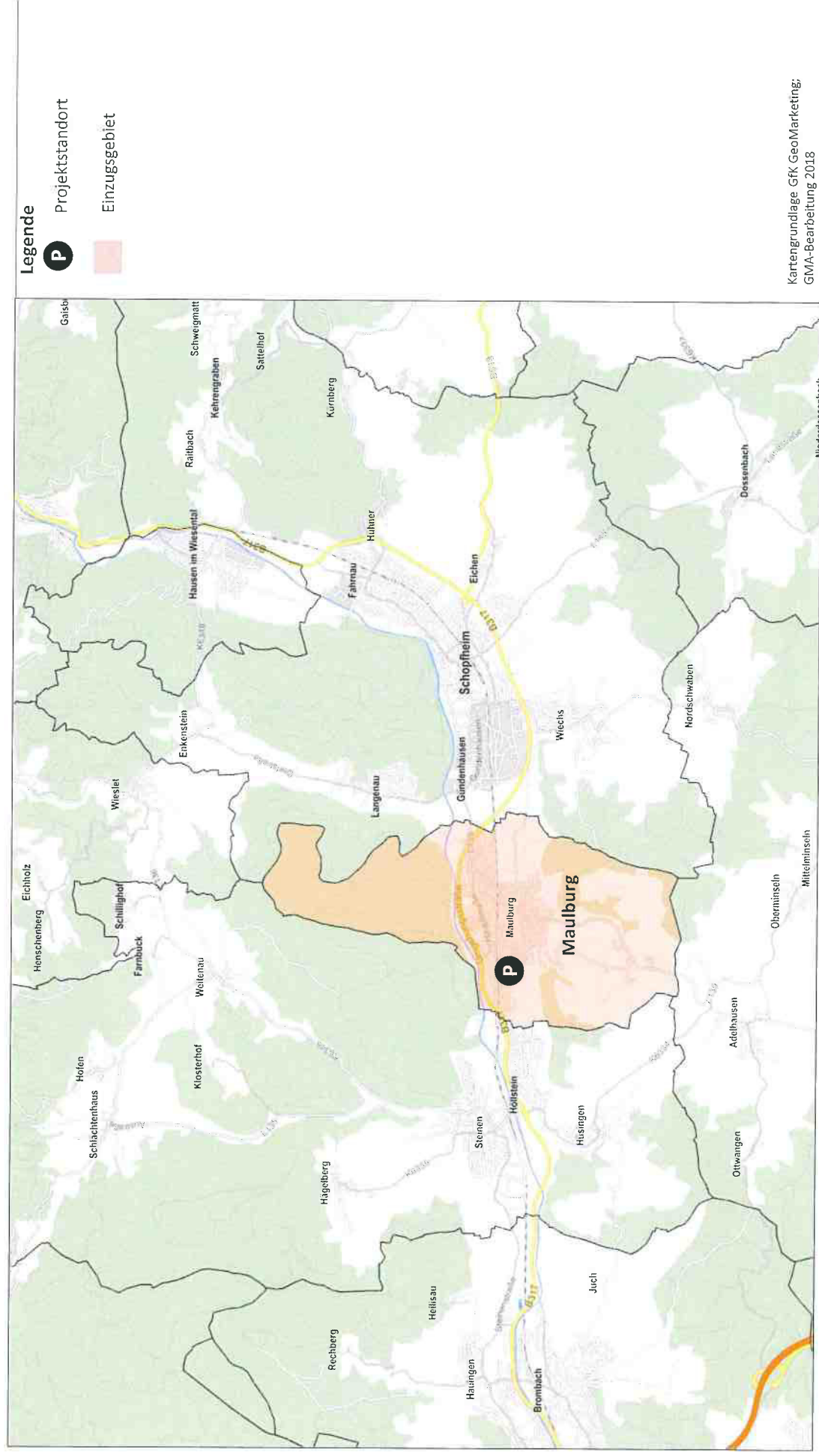
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials 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 Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort 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.

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
- Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Maulburg und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- die Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben und Kopplungspotenziale
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Lebensmittelmarktes in Neuenburg a. R.



Quelle: Openstreetmap; GMA-Bearbeitung 2018

Kartengrundlage GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2018

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren kann im vorliegenden Fall nur die Gemeinde Maulburg selbst als Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

Auf Grund der nahen Lage von Maulburg zum Mittelzentrum Schopfheim und zum Kleinzentrum Steinen mit diversen Angeboten im Lebensmittelbereich bildet der Aldi-Markt in Maulburg kein überörtliches Einzugsgebiet aus. Die nächsten Filialen des Anbieters Aldi befinden sich in den direkt benachbarten Städten Schopfheim und Steinen. Nördlich erstrecken sich auf den Hochlagen des Schwarzwaldes kleine Orte entlang des Kleinen Wiesentals. Südlich grenzen die dörflich geprägten Ortsteile des Mittelzentrums Rheinfelden (Baden) an Maulburg an. Die Haupteinkaufsorientierung der Einwohner in den nördlichen und südlichen Bereichen von Maulburg ist – abgesehen von Pendlerbeziehungen – in Richtung anderer Standorte ausgerichtet, weshalb auch hier kein weiteres Einzugsgebiet erschlossen wird.

Das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes in Maulburg umfasst somit die rd. **4.300 Einwohner** der Gemeinde.¹⁶ Die über die Gemeinde Maulburg hinausgehenden Verflechtungen werden im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt und sind zum einen auf die Lage unweit der Bundesstraße und zum anderen auf den positiven, verhältnismäßig hohen Pendlersaldo zurückzuführen.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeineinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.035.¹⁷

Bezogen auf Vorhaben, deren Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

ca. 2.210 €.¹⁸

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Maulburg bei 108,0 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für Maulburg beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. **10,3 Mio. €**.

Ergänzend ist bei Lebensmittelmärkten ein Umsatzanteil mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich zu berücksichtigen. Dieser liegt im Fall des Lebensmitteldiscounters Aldi bei 20 %.

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 31.12.2017).

¹⁷ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

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

¹⁹ Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept²⁰ 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 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 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 V. behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.200 m² VK anhand des Marktanteilskonzeptes ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilskonzeptes (Aldi-Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VK)

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Maulburg	10,3	40	4,1	1,0	5,1	80
Streuumsätze			1,1	0,2	1,3	20
Insgesamt			5,2	1,2	6,4	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Aldi-Lebensmittelmarkt auf rd. 1.200 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Etwa 80 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes stammt aus der Gemeinde Maulburg selbst. Dies weist auf eine hohe Nahversorgungsfunktion hin. Rd. 20 % der Umsätze werden aufgrund der Lage nahe der Bundesstraße sowie den Pendlerverflechtungen durch Streuumsätze generiert.

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.

Der erweiterte Aldi-Markt wird somit auf einer Verkaufsfläche von 1.200 m² eine Flächenleistung von ca. 5.350 € / m² VK erzielen. Die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern lag gemäß EHI handelsdaten aktuell im Jahr 2017 im Schnitt bei ca. 5.740 € / m² VK.²² Prinzipiell liegen die durchschnittlichen Flächenleistungen des Anbieters Aldi höher. Aufgrund des engen Filialnetzes von Aldi im Umfeld von Maulburg (die nächsten Filialen finden sich bereits in den Nachbargemeinden Schopfheim und Steinen) ist für den Markt dort jedoch mit keiner höheren Marktdurchdringung sowie keinen höheren Flächenleistungen zu rechnen.

4. Kongruenzgebot

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

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

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:

Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich auf die Gemeinde Maulburg selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.

Ca. 80 % des Umsatzes des Vorhabens werden somit aus der Gemeinde Maulburg stammen. Lediglich rd. 20 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. **Das Kongruenzgebot wird somit deutlich eingehalten.**

²²

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018 (durchschnittlicher Umsatz Lebensmitteldiscounter 2017: 72,3 Mrd. €; durchschnittliche Verkaufsfläche Lebensmitteldiscounter 2017: 12,6 Mio. m²), S. 80 ff.

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. Wettbewerbsstrukturen im Umland von Maulburg

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Maulburg und im Umland wurde von der GMA im Juli 2018 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche (Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind. Die Beschreibung und Bewertung der Versorgungssituation in Maulburg wurde bereits in Kapitel II. 2. durchgeführt. Neben dem zu erweiternden Aldi-Markt befindet sich in Maulburg kein weiterer größerer Lebensmittelanbieter.

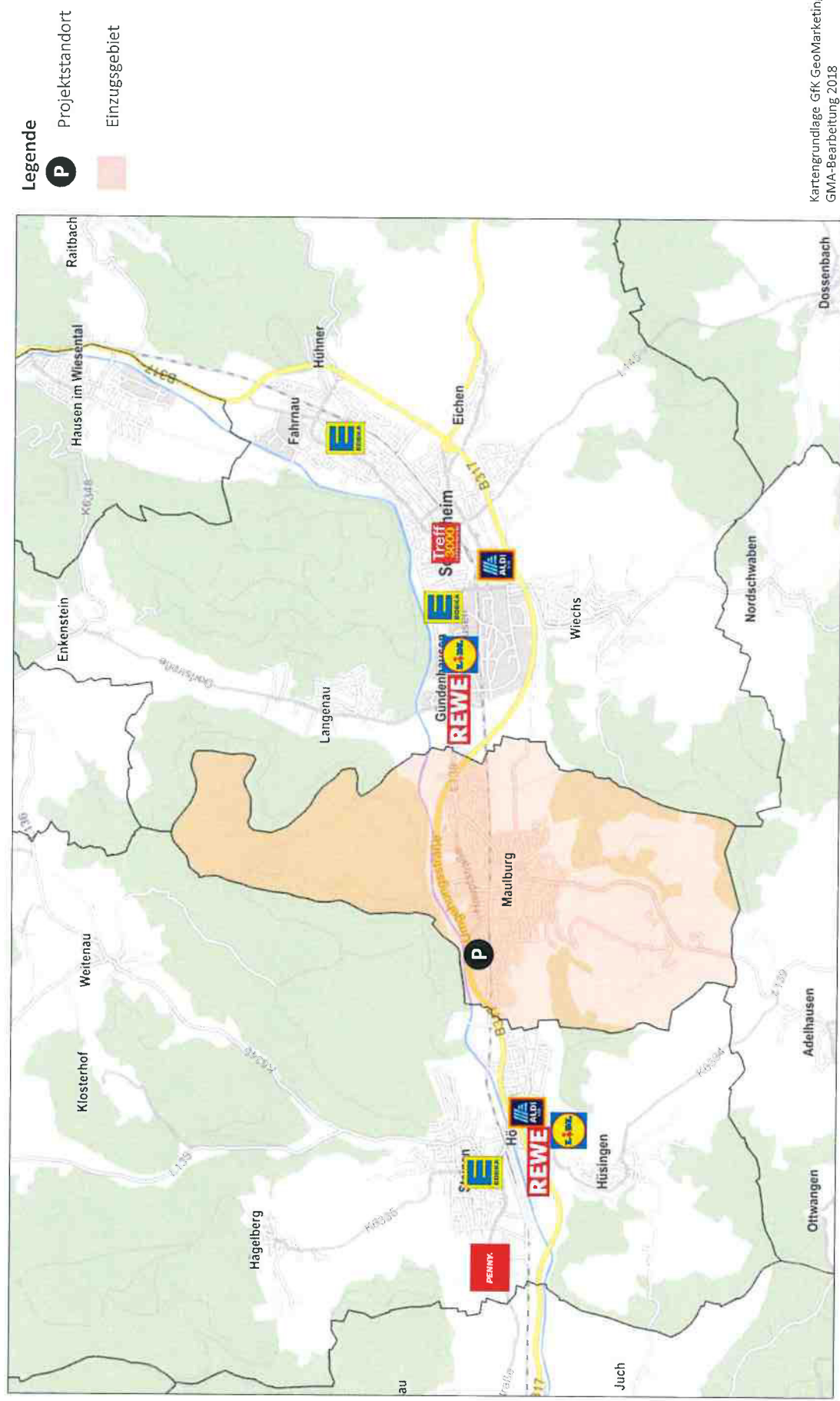
Im Nahrungs- und Genussmittelsektor sind als Hauptwettbewerbsstandorte für Maulburg insbesondere die Versorgungsstrukturen in Schopfheim und Steinen zu betrachten. Als wesentliche Hauptwettbewerber des Lebensmitteldiscounters können hierbei folgende Anbieter genannt werden:

Tabelle 4: Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden

Standort	Firma	Adresse	Betriebstyp	Lage
Schopfheim	Rewe	Auf der Gämsmatt	Supermarkt	Fachmarktstandort in Gewerbegebietslage mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (Lidl, Deichmann, Takko, Thomas Philipps)
	Lidl	Auf der Gämsmatt	Discounter	Fachmarktstandort in Gewerbegebietslage mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (Rewe, Deichmann, Takko, Thomas Philipps)
	Aldi	Bismarckstraße	Discounter	Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage in Nachbarschaft zu Raiffeisenmarkt
	Hieber's Frischecenter (Edeka)	Georg-Öhlin-Straße	Supermarkt	Gewerbegebietsrandlage, angrenzend an Wohnsiedlungsbereiche
	Hieber's Läden (Edeka)	Hauptstraße	Supermarkt	kleinflächiger Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage
	Treff 3000	Scheffelstraße	Discounter	städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
Steinen-Höllstein	Rewe	Gewerbestraße	Supermarkt	Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion, umliegende Anbieter: dm, Lidl, Aldi
	Aldi	Gewerbestraße	Discounter	Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion, umliegende Anbieter: dm, Lidl, Rewe
	Lidl	Gewerbestraße	Discounter	Fachmarktstandort mit Nahversorgungsfunktion, umliegende Anbieter: dm, Aldi, Rewe
Steinen-Steinen	Edeka Neukauf	Mühlenweg	Supermarkt	städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte
	Penny	Siemensstraße	Discounter	dezentrale Gewerbegebietslage

GMA-Aufstellung 2018

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



Kartengrundlage GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2018

Quelle: Openstreetmap; GMA-Bearbeitung 2018

Neben diesen Hauptwettbewerbern sind darüber hinaus weitere kleinteilige Lebensmitteleinzelhändler (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, Hofläden) vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Die Betrachtung der Wettbewerbsstrukturen bzw. vorhandenen Versorgungsangebote in den zu Maulburg direkt benachbarten Kommunen Steinen und Schopfheim zeigt, dass diese in Bezug auf die Nahversorgungsfunktionen eine gute Ausstattung und stabile Anbieterstrukturen aufweisen. Sowohl in Schopfheim als auch in Steinen befinden sich bereits die nächstgelegenen Filialen des Anbieters Aldi und begrenzen dementsprechend das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes in Maulburg. Der Discounter Treff 3000 im zentralen Versorgungsbereich Schopfheim kann als einziger nicht stabiler Markt charakterisiert werden. Der Anbieter Treff 3000 wird perspektivisch alle seine Märkte schließen. Standorte mit guten Rahmenbedingungen werden durch den Anbieter Netto oder durch kleinteilige Nahversorgungskonzepte ersetzt. Aktuell liegen keine Informationen zur Nachnutzung des Marktes in Schopfheim vor.

Bezüglich der Verkaufsflächen und Umsätze im Lebensmittelbereich lässt sich folgendes ermitteln:

Tabelle 5: Zusammenfassung planobjektrelevantes Angebot (nur Lebensmittel) im Schopfheim und Steinen

Gebiet	Verkaufsfläche in m ² *	Umsatz Food in Mio. €**
Schopfheim	8.800	44
<i>ZVB*** Schopfheim</i>	<i>1.280</i>	<i>5 – 6</i>
Steinen	4.700	22 – 23
<i>ZVB Steinen</i>	<i>930</i>	<i>4</i>

* inkl. Nonfood

** ohne Nonfood; bereinigt

*** ZVB = zentraler Versorgungsbereich

GMA-Zusammenstellung und Berechnung 2018

2. Relevante zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

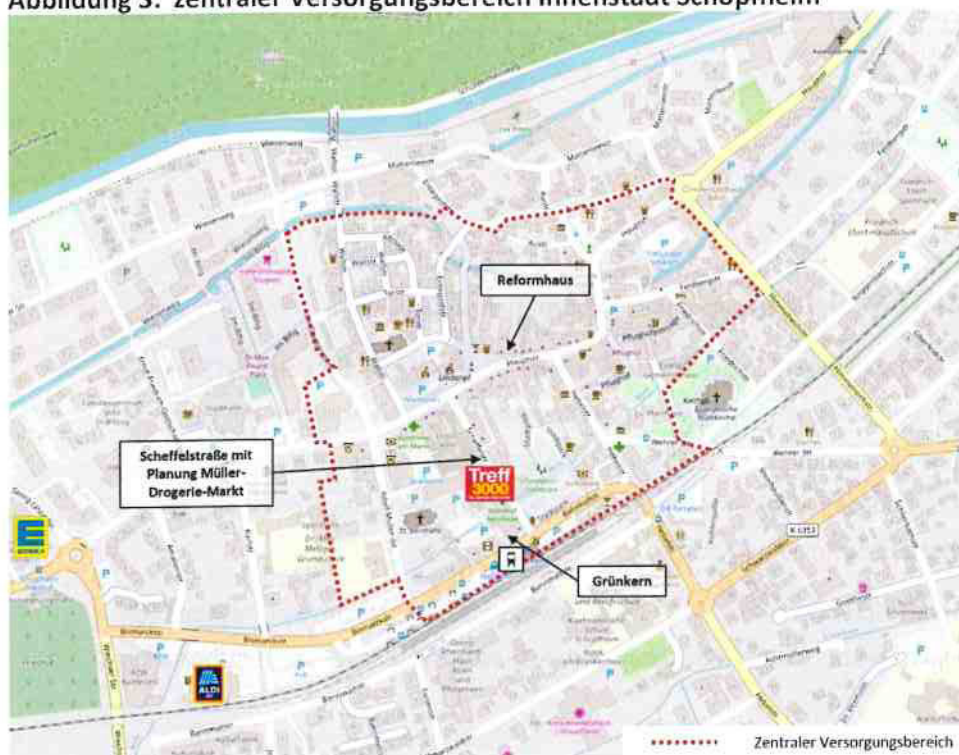
Die rechtliche Prüfung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert neben der Prüfung möglicher Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumplanung und der Landesplanung auch die Prüfung der Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Hierbei gilt es insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten.

In Maulburg selbst befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich. Die Nachbargemeinde Steinen sowie die benachbarte Stadt Schopfheim hingegen weisen zentrale Versorgungsbereiche auf.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schopfheim

Der zentrale Versorgungsbereich von Schopfheim erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Kreuzung Hauptstraße / Adolf-Müller-Straße und dem Kreisel an der Kreuzung Hauptstraße / Himmelreichstraße. Nördlich der Hauptstraße befindet sich die historische Altstadt mit vorwiegend Dienstleistungsanbietern und Gastronomieangeboten. Südlich der Hauptstraße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich bis hin zum Bahnhof Schopfheim. Die Innenstadt von Schopfheim ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig ist aber auch auf einen hohen Wohnanteil in der Innenstadt Schopfheim hinzuweisen. Umfeldprägend ist der auf der Hauptstraße angesiedelte Einzelhandelsbesatz, der kleinere, inhabergeführte Geschäfte (z. B. Buchladen, Bekleidungsgeschäfte, Schmuckladen) ebenso umfasst wie größere Filialbetriebe (z. B. Drogeriefachmarkt, Elektroanbieter). Anbieter der Nahversorgung sind der Treff 3000 in der Scheffelstraße, diverse Bäckereien, eine Metzgerei sowie das Reformhaus und ein Biomarkt. Die Scheffelstraße wird aktuell umstrukturiert, geplant sind eine Wiederbelebung sowie ein neuer Mieterbesatz inkl. eines neuen Müller-Drogeriemarktes mit rd. 1.600 m² Verkaufsfläche. Wie bereits ausgeführt, ist perspektivisch von der Schließung des Treff 3000-Discounters auszugehen. Allgemein ist dem zentralen Versorgungsbereich eine gute Nutzungsmischung, hohe Anziehungskraft sowie eine städtebauliche Attraktivität zuzuschreiben, wodurch er auch touristisch interessant ist und ein überörtliches Einzugsgebiet aufweist. Vorschädigungen i. S. von Leerstandsproblematiken lassen sich hier nicht erkennen.

Abbildung 3: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schopfheim



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2018; ZVB-Abgrenzung aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schopfheim, Dr. Donato Acocella, 17.05.2018.

Zentraler Versorgungsbereich Steinen

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Steinen verläuft vom Bahnhof Steinen entlang der Eisenbahnstraße über die Kreuzung Eisenbahnstraße / Kanderner Straße / Kirchstraße in die Lörracher Straße bis zur Kreuzung Lörracher Straße / Mühlegässle. Entlang der Eisenbahnstraße und der Lörracher Straße liegen diverse kleinteilige Einzelhandelsanbieter, vermischt mit Dienstleistern, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen sowie einem hohen Wohnanteil. Der Leitbetrieb E-neukauf liegt am Mühlenweg zwischen Eisenbahnstraße und Lörracher Straße. Als weiterer Filialanbieter kann das NKD-Bekleidungsgeschäft genannt werden. Die restlichen Einzelhandelsstrukturen sind als kleinere, inhabergeführte Geschäfte zu klassifizieren.

Dem zentralen Versorgungsbereich in Steinen mit Edeka ist die klassische Funktion einer Nahversorgungslage zuzuweisen mit wichtiger Bedeutung für die örtliche und fußläufige Versorgung von Steinen.

Abbildung 4: zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Steinen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2018

3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

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 Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Aldi-Marktes am Standort „In der Teichmatt“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Aldi-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Der Aldi-Markt besteht bereits seit Jahren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 860 m² am Standort. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt 5,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Aldi-Standort in Maulburg generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere strukturprägende Lebensmittelmärkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Aldi-Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche durch die bereits heute vorhandene Verkaufsflächengröße keine höheren Flächenleistungen als der Bestandsmarkt erzielen wird. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i.d.R. nicht erreicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche den Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt.
- Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, so dass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmittelmarktes der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandflä-

chen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Ansiedlung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.²³

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

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Umsatzumverteilungen	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes	4,0	
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Schopfheim	0,7	1 – 2
	<i>davon Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt</i>	< 0,1	< 1
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in der Gemeinde Steinen	0,4	2
	<i>davon Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB Ortsmitte</i>	< 1	1
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern an sonstigen Standorten	0,1	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt	5,2	
Nonfoodbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes	1,0	
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes	0,2	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt	1,2	
Umsatz erweiterter Markt		6,4	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018; ca. Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich;

3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Aldi zu erwarten:

- Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes werden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich i. H. von ca. 1,2 Mio. € ausgelöst.
- Da sich in der **Gemeinde Maulburg** selbst keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber befinden, sondern ergänzende Nahversorgungsstrukturen (Lebensmittelhandwerk, Hofläden etc.), werden hier keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen gegenüber den kleinteiligen Anbietern wirksam werden.
- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 0,7 Mio. € bzw. 1 – 2 % werden zu Lasten der Anbieter im benachbarten **Mittelzentrum Schopfheim** gehen. Aufgrund

des gleichen Betriebstyps sowie der ähnlichen bzw. gleichen Kundenansprache wird der Großteil der Umverteilungen zu Lasten der Hauptwettbewerber Lidl sowie demselben Anbieter Aldi (Kannibalisierungseffekte) wirksam werden. Die Märkte sind attraktiv aufgestellt und können als wirtschaftlich stabil charakterisiert werden. Insbesondere der Aldi-Markt mit seiner Nähe zum Bahnhof Schopfheim und der Innenstadt sowie mit angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen wird gut angenommen. Die geringen Umsatzumverteilungsquoten von rd. 1 – 2 % lassen darauf schließen, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Schopfheim durch die Erweiterung des Aldi-Marktes in Maulburg nicht gefährdet werden. Die Lebensmittelanbieter im **zentralen Versorgungsbereich von Schopfheim** setzen sich vorwiegend aus Anbietern des Lebensmittelhandwerks oder Fachgeschäften (Reformhaus, Biomarkt) zusammen. Diese Anbieter verfolgen eine andere Kundenansprache bzw. weisen nur geringe Sortimentsüberschneidungen mit dem Aldi-Markt auf. Eine Gefährdung dieser Betriebe in der Innenstadt von Schopfheim kann somit ausgeschlossen werden. Einziger systemgleicher Anbieter in der Innenstadt ist der Treff 3000 in der Scheffelstraße. Es ist bekannt, dass perspektivisch alle Filialen des Anbieters Treff 3000 geschlossen werden. Eine Nachnutzung der Standorte wird in Teilen durch den Anbieter Netto-Markendiscount erfolgen. Aktuell liegen für den konkreten Markt in Schopfheim keine Informationen zur Nachnutzung des Standortes vor. Auch bei weiterem Bestehen des Treff 3000-Marktes in der Innenstadt ist dennoch mit keinen größeren Umsatzverlusten aufgrund der Erweiterung des Aldi-Marktes in Maulburg zu rechnen.

- Gegenüber den Lebensmittelanbietern in der westlich benachbarten **Gemeinde Steinen** sind Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 0,4 Mio. € bzw. ca. 2 % zu erwarten. Hier befindet sich der gleiche Anbieter Aldi nahe der Bundesstraße in Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben (Lidl, Rewe, dm). Die Umsatzumverteilungen werden auch hier vorwiegend gegenüber den systemgleichen Anbietern, sprich Lidl, Penny sowie dem Aldi-Markt gehen. Der Fachmarktstandort mit diversen Anbietern (Lidl, Aldi, Rewe, dm) weist eine hohe Attraktivität auf, auch wenn die Märkte jeweils eigene Parkplätze und nicht zueinander orientierte Eingänge haben. Dennoch werden sie gut frequentiert bzw. lässt sich bei einer Umsatzumverteilungsquote von max. 2 % nicht mit Betriebsschließungen der Nahversorger rechnen. In der **Ortsmitte von Steinen** befindet sich der Edeka neukauf als zentraler Nahversorger im Kernort. Aufgrund geringer Sortimentsüberschneidungen mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi sind Umverteilungseffekte i. H. von rd. 1 % auf die Ortsmitte bzw. vorwiegend den Edeka-Markt möglich. Eine Betriebsschließung von Edeka in der Ortsmitte ebenso wie die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist demnach nicht zu erwarten.

- Ca. 0,1 Mio. € werden aufgrund der Streukunden in der Region bzw im Umland auf viele unterschiedliche Standorte umverteilungswirksam werden. Diese verteilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten und sind bei einer Einzelbetrachtung dementsprechend nur als marginal einzustufen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 0,2 Mio. € gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten in Schopfheim und Steinen sowie ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Maulburg und im Umland in sehr geringem Umfang wirksam werden. Diese sind bei einer Einzelbetrachtung als marginal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind daher im Einzelfall nicht zu erwarten.

Gemäß der Prüfung des Erweiterungsvorhabens ist zu konstatieren, dass dadurch weder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Maulburg, Schopfheim oder Steinen zu erwarten sind. Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten ebenso wie zu keinen nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen sowie zur Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Maulburg.

4. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot 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 Beeinträchtungsverbotes 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.“

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Nachbargemeinde Steinen sowie in der Nachbarstadt Schopfheim zu erwarten sein, diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 2 %). Insbesondere werden davon die Märkte desselben Anbieters Aldi (Kannibalisierung) tangiert sein. Diese Märkte sind jedoch als wirtschaftlich leistungsfähig zu klassifizieren, so dass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist.

Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.







Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Schopfheim und Steinen werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % ausgelöst. Diese betreffen vorwiegend den in Steinen bestehenden Edeka sowie den Standort des Treff 3000 in Schopfheim. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort		Standort im westlichen Gewerbegebiet, autokundenorientierter Standort mit teilweisem Anschluss an Wohnen	
		Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmittelmarktes von ca. 860 m² auf rd. 1.200 m² VK	
		eingeführter Nahversorgungsstandort, im Standortumfeld Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel	
Rechtsrahmen		Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO	
Standortrahmenbedingungen Maulburg		Makrostandort: Maulburg, ca. 4.300 Einwohner	
		Einzelhandelsstrukturen: Ortsmitte mit kleinteiligem Angebot und Lebensmittelhandwerk; westliches Gewerbegebiet mit Nahversorgungsangeboten sowie Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarf (Schuhe, Bekleidung, Spielwaren); östliches Gewerbegebiet mit Einzelhandelsangeboten aus dem langfristigen Bedarf (Möbel, Fahrrad)	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial		Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Maulburg	
		Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.300 Personen	
		Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 10,3 Mio. €	
Umsatzerwartung		Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.200 m² VK: ca. 6,4 Mio. €, davon ca. 5,2 Mio. € Food und ca. 1,2 Mio. € Nonfood	
Umsatzumverteilungseffekte in %		ggü. Anbietern in Schopfheim	1 – 2 %
		davon ZVB	< 1 %
		ggü. Anbietern in Steinen	2 %
		davon ZVB	1 %
		ggü. Anbietern an sonstigen Standorten	nicht nachweisbar

Raumordnerische Bewertungskriterien

Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	Die Grundversorgung der Gemeinde Maulburg wird durch die Modernisierung des einzigen vorhandenen Lebensmittelmarktes Aldi bei gleichzeitiger Erweiterung auf eine marktgerechte Größe von rd. 1.200 m ² Verkaufsfläche für die Zukunft attraktiv und stabil gehalten werden. Das Vorhaben ist demnach als zentrale Maßnahme zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort einzuordnen. Für die langfristige Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Maulburg kann die Ausnahmeregelung des LEP BW 2002 angewendet werden. Somit wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg eingehalten.
Integrationsgebot	Gemäß den Ausführungen des Regionalplans 2000 der Region Hochrhein-Bodensee, welcher vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine Bestandssicherung durch eine raumordnerisch vertretbare Erweiterung zuspricht, ist eine Modernisierung des Aldi-Marktes in Maulburg i. S. einer langfristigen Standortsicherung zu empfehlen.
Kongruenzgebot	Ca. 80 % des Umsatzes des Vorhabens werden somit aus der Gemeinde Maulburg stammen. Lediglich rd. 20 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.
Beeinträchtigungs- verbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi Lebensmittel-discounters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Nachbargemeinde Steinen sowie in der Nachbarstadt Schopfheim zu erwarten sein, diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 2 %). Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Schopfheim und Steinen werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % ausgelöst. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Maulburg – Lage und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Lage des Planobjektes und Umfeldnutzungen	17
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes in Maulburg	21
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation (Auswahl)	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung von Maulburg im Vergleich	12
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi-Lebensmittelmarkt mit 1.200 m ² VK)	23
Tabelle 4:	Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden	26
Tabelle 5:	Zusammenfassung planobjektrelevantes Angebot (nur Lebensmittel) im Schopfheim und Steinen	28
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2017	6
Abbildung 2:	Verkaufsflächenausstattung in m ² je 1.000 Einwohner im Vergleich	13
Abbildung 3:	zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schopfheim	29
Abbildung 4:	zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Steinen	30

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Bestandsmarkt Aldi	16
Foto 2:	KiK in direkter Nachbarschaft	16
Foto 3:	Spielwaren und Unterwäsche-Anbieter in direkter Nachbarschaft	18
Foto 4:	C+C Großmarkt in direkter Nachbarschaft	18
Foto 5:	Aldi-Markt, Parkplatz und gewerbliche Nutzung im Westen	18
Foto 6:	Wohnsiedlungsbereiche am Mühleweg	18