



# Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel in der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten

---

**Auftraggeber:** Stadt Rheinstetten

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

Ludwigsburg, am 22.06.2015

---

## 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](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Im März 2015 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg den Auftrag der Stadt Rheinstetten zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich des geplanten großflächigen Einzelhandels in der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten.

Die Stadt Rheinstetten beabsichtigt in zentraler Lage zwischen den Stadtteilen Forchheim und Mörsch die „Neue Stadtmitte“ zu etablieren. Konkret wird die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> VK) und eines Drogeriekaufhauses (ca. 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> VK) angestrebt. Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind die Betriebe als Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 2 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Die Planung ist eingebettet in ein Gesamtkonzept, das weitere Nutzungen kultureller Art sowie Wohnungen, Büros und Praxen vorsieht. So sind im Rahmen der Analyse nicht nur formal mögliche Auswirkungen der Ansiedelungsvorhaben zu überprüfen, zusätzlich sind u. a. Empfehlungen zu konkreten Flächenlayouts im Standortbereich sowie zur weiteren Entwicklung der Ortskerne von Mörsch und Forchheim zu formulieren.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. Das Standortgutachten Schwerpunkt Einzelhandel (IFSPA Institut für Stadtforschung, Oktober 2013), welches bereits im Vorfeld zur „Neuen Stadtmitte“ angefertigt wurde, liegt ebenfalls vor. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurden im April 2015 eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes und eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Des Weiteren wurden im Einzugsgebiet relevante Einzelhandelsbetriebe vor Ort erfasst.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Rheinstetten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 22.06.2015  
BE ASJ baz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	6
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Planvorhaben	11
3.1 Lebensmittelsupermarkt	11
3.2 Drogeriefachmarkt	13
4. Standortbeschreibung und Standortbewertung	15
4.1 Makrostandort Rheinstetten	15
4.2 Standortgefüge des Einzelhandels in Rheinstetten	18
4.3 Mikrostandort „Neue Stadtmitte“	20
<b>II. Daten des Vorhabens</b>	<b>23</b>
<b>III. Verkaufsflächenpotenziale in Rheinstetten</b>	<b>25</b>
1. Verkaufsflächenpotenzial für einen Lebensmittelvollsortimenter	25
2. Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriefachmarkt	27
3. Verkaufsflächenpotenzial für sonstige kleinere Einzelhandelsbetriebe	28
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>31</b>
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes	31
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	34
<b>V. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>35</b>
1. Marktanteil und Umsatzerwartung	35
2. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	36
2.1 Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet (Stadt Rheinstetten)	37
2.2 Wettbewerbssituation in den Kommunen im Umland	40
2.2.1 Wettbewerbssituation in Au am Rhein	40
2.2.2 Wettbewerbssituation in Durmersheim	40
2.2.3 Wettbewerbssituation in Karlsruhe-Grünwinkel	41
2.2.4 Wettbewerbssituation in Karlsruhe-Daxlanden	43

2.2.5 Wettbewerbssituation in Ettlingen	43
3. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen	46
3.1 Methodik	46
3.2 Umsatzumverteilungen durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe	46
3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	48
<b>VI. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens</b>	<b>52</b>
1. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / Konzentrationsgebot	52
2. Bewertung des Integrationsgebotes	53
3. Bewertung des Kongruenzgebotes	54
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	54
<b>VII. Empfehlungen für die Entwicklung der Ortskerne von Forchheim und Mörsch</b>	<b>58</b>
1. Empfehlungen für die Ortsmitte von Forchheim	58
2. Empfehlungen für die Ortsmitte von Mörsch	61
<b>VIII. Zusammenfassung</b>	<b>64</b>

## **I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**

### **1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung**

Im März 2015 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg den Auftrag der Stadt Rheinstetten zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich des geplanten großflächigen Einzelhandels in der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten.

Die Stadt Rheinstetten beabsichtigt in zentraler Lage zwischen den Stadtteilen Forchheim und Mörsch die „Neue Stadtmitte“ zu etablieren. Geplant sind drei größere, um einen Marktplatz gruppierte Gebäude, wobei eines davon für kulturelle Zwecke (Kulturstadthaus) reserviert ist. In den beiden anderen Gebäuden sind im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen sollen neben Wohnungen auch Praxen und Büros untergebracht werden.

In Bezug auf den geplanten Einzelhandel wird konkret die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> VK) und eines Drogeriekaufhauses (ca. 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> VK) angestrebt. Zudem sollen weitere Fachgeschäfte in anderen Sortimenten hinzukommen.

Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind sowohl der geplante Lebensmittelsupermarkt als auch der geplante Drogeriemarkt als Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 2 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Die Planung ist eingebettet in ein Gesamtkonzept, das weitere Nutzungen kultureller Art sowie Wohnungen, Büros und Praxen vorsieht. So sind im Rahmen der Analyse nicht nur formal mögliche Auswirkungen der Ansiedelungsvorhaben zu überprüfen, zusätzlich sind u. a. Empfehlungen zu konkreten Flächenlayouts im Standortbereich sowie zur weiteren Entwicklung der Ortskerne von Mörsch und Forchheim zu geben.

Die GMA soll im Zuge dieser Untersuchung maximale Verkaufsflächenobergrenzen für die relevanten Sortimentsbereiche ermitteln, die erhebliche negative raumordnerische Wirkungen vermeiden.

Im Einzelnen werden in der Untersuchung folgende Schritte durchgeführt:

- /// Darstellung der rechtlichen sowie definitorischen Grundlagen
- /// Standortbeschreibung und -bewertung
- /// Beschreibung des Planvorhabens
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes der geplanten Einzelhandelsbetriebe in der „Neuen Stadtmitte“
- /// Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in den relevanten Warengruppen

- Ermittlung von maximal möglichen Verkaufsflächen (branchenspezifische Obergrenzen) für die geplanten Einzelhandelsbetriebe
- Darstellung und Beurteilung der Wettbewerbssituation in Rheinstetten und dem Umland mit besonderem Bezug auf die Ortskerne in den Rheinstettener Stadtteilen Forchheim und Mörsch
- Darstellung der Kaufkraftbewegungen und der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens „Neue Stadtmitte“
- Bewertung möglicher wirtschaftlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens
- Abgabe von Empfehlungen zur weiteren Entwicklung der Ortskerne in den Stadtteilen Forchheim und Mörsch
- Zusammenfassung.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie die das Verwaltungshandeln präzisierende Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten („Einzelhandelserlass“) vom 21. Februar 2001 heranzuziehen.

Die für die als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewertenden Ansiedlungsvorhaben geltende Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2013 aus<sup>1</sup>:

„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 Umweltein-

---

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

wirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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 verbrachnahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg legt für großflächige Einzelhandelsvorhaben fest:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i. d. R. 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“ (Plansatz 3.3.7 des LEP).“

Ergänzend sind die folgenden Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu beachten:

**1. Integrationsgebot** (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein).

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt 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.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

**2. Kongruenzgebot** (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche



Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.12 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

„eine Verletzung des Kongruenzgebots 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.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

- 3. Beeinträchtigungsverbot** (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, 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“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Laut **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** kommt Rheinstetten die zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum zu. Der Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2003) nimmt die Prüfkriterien des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg auf und führt zum großflächigen Einzelhandel folgendes aus:

### „Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel

#### **Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur**

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

**Z (2) Konzentrationsgebot**

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

**Z (3) Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot**

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

**Z (4) Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)**

Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind. Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

**Z (5) Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekt (Ergänzungsstandorte)**

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

*Ausnahmsweise ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Integrierten Standorte und der Ergänzungsstandorte zulässig, wenn dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind, eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt und die regionalplanerische Verträglichkeit entsprechend der Z (1) bis Z (3) nachgewiesen wird.*

**Z (6) Nahversorgung**

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.

**V (7) Anpassung von Bebauungsplänen**

Bebauungspläne mit Festsetzung GE oder GI, denen die BauNVO 1962 oder 1968 zugrunde liegt, sollen auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Raumordnerisch und städtebaulich nicht vertretbare Entwicklungen durch die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten, vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind zu vermeiden.

**G (8) Anbindung an den ÖPNV**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

**G (9) Einzelhandelskonzepte**

Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten so-wie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

**Z (10) Einzelhandelsagglomeration**

Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.“

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Rheinstetten zu analysieren. Hierbei sind insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Ortszentren der beiden Ortsteile Forchheim und Mörsch zu überprüfen.

**3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zum Planvorhaben****3.1 Lebensmittelsupermarkt**

Zur Einordnung des Betriebstyps Lebensmittelsupermarkt und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:

**Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

**Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Non-food II führt.

**Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. Tabelle 1). Ein Supermarkt bietet im Schnitt ca. 11.600 Artikel an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich 2.100 Artikel vor. Nur mit einem Discountmarkt ist somit keine vollständige Grundversorgung möglich.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 bis 2.500 m<sup>2</sup> ist der geplante Lebensmittelvollsortimenter als klassischer Supermarkt zu bezeichnen.

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 745 m² VK)		Supermarkt (Ø 960 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.415 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	2.121	100	11.610	100	25.030	100

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

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

### 3.2 Drogeriefachmarkt

Mit dem Planobjekt handelt es sich um einen klassischen Drogeriemarkt. Zur Einordnung des Betriebstyps **Drogeriefachmarkt** und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen wird im Nachfolgenden die Definition angeführt:<sup>2</sup>

„Ein **Drogeriefachmarkt** ist ein meist mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und stellenweise auch tiefes Sortiment im Körperpflege-, Reinigungsmittel- sowie Nahrungs- und Genussmittelbereich anbietet. Spezialisierungen erfolgen vorwiegend in den Bereichen Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel oder Reformwaren. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen. Als Nahversorger sind Drogeriemärkte überwiegend in integrierten, wohnortnahen Standortlagen angesiedelt.“

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über Fachdrogerien, Lebensmitteleinzelhandel, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Von den Drogeriemärkten konnte Schlecker bis 2012 den höchsten Marktanteil mit ca. 37 % auf sich vereinen, während dm ca. 25 %, Rossmann ca. 21 % und Müller ca. 15 % erreichten. Bedingt durch die Insolvenz von Schlecker haben sich die Marktanteile jedoch bereits deutlich verschoben. Davon

<sup>2</sup> Quelle: Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, 2006.

hat zum einen der direkte Wettbewerb im Drogeriewarensegment aber auch der Lebensmittel Einzelhandel profitiert.

Zum Kernsortiment eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte, welche durch viele Sortimente ergänzt werden. Im Mittel bieten die Drogeriemärkte ca. 10.600 unterschiedliche Artikel an, was in etwa der durchschnittlichen Artikelzahl eines Supermarktes entspricht.





Der Anbieter Müller hat seinen Angebotsschwerpunkt v. a. im Bereich Kosmetik / Körperpflege und Reinigungsmittel, Nahrungs- und Genussmittel (hier v. a. Babynahrung) sowie Schreib- und Spielwaren. Hinzu kommt in einigen Filialen ein Angebot im Bereich Multimedia (Cds, DVDs, etc.). Glas, Porzellan und Keramikartikel werden bei Müller ebenfalls geführt (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland**

Daten	Dm	Rossmann	Müller
Filialen	1.622	1.930	519
Artikel	13.000	17.500	25.000
Sortiment	Drogeriewaren, Babynahrung, Biolebensmittel, Weine, Getränke, Naturkosmetik, Babybekleidung	Drogeriewaren, Babynahrung, Lebensmittel, Tiernahrung, Geschenkartikel, Haushaltswaren	Drogeriewaren, Babynahrung, Lebensmittel, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Multimedia, Kurzwaren

GMA-Zusammenstellung auf Basis unterschiedlicher Quellen

Bedingt durch die Insolvenz von Schlecker ist in vielen Kommunen die noch verbleibende Grundversorgung weggebrochen. In der Hochphase konnte Schlecker auf über 10.000 Standorte zurückgreifen. Grundsätzlich haben sich nach der Schlecker-Insolvenz folgende Szenarien ergeben, die auch in der Region Karlsruhe Relevanz besitzen.

-  Übernahme von rentablen Standorten durch Wettbewerber dm und Rossmann und Integration der Märkte in das jeweilige Filialnetz hat geringe Relevanz
-  Ersatz der „Altstandorte“ durch Entwicklung städtebaulich, versorgungsstrukturell sowie ökonomisch sinnvoller Standorte
-  ersatzloser Wegfall des Filialnetzes (v. a. in kleineren Städten im ländlichen Raum und auf Stadtteilebene)
-  Wiederbelegung durch bürgerschaftlich getragene „Dorfladenkonzepte“ oder durch Privatengagement

- // generelle Umsatzzuwächse sowie Expansion im Drogeriewarensegment der Lebensmittelmärkte (z. B. Edeka, Rewe) und der verbleibenden Drogeriefachmarktanbieter; in der Folge Ausweitung der Artikelzahlen im Drogeriebereich bei Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäusern
- // geringe Umsatzzuwächse bei Apotheken mit Drogeriewarenangebot.

#### 4. Standortbeschreibung und Standortbewertung

##### 4.1 Makrostandort Rheinstetten

Die Große Kreisstadt Rheinstetten liegt in der Rheinebene im Landkreis Karlsruhe. Im Westen wird die Stadt durch den Rhein begrenzt, der die Grenze zwischen Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz bildet. Rheinstetten nimmt gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums wahr und erfüllt dementsprechend eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner im Stadtgebiet. In nördlicher Richtung grenzt Rheinstetten unmittelbar an das Oberzentrum Karlsruhe an.

Siedlungsstrukturell setzt sich Rheinstetten aus den beiden zusammengewachsenen Stadtteilen Forchheim und Mörsch sowie dem räumlich abgesetzt gelegenen Stadtteil Neuburgweier zusammen. In Forchheim ist das Gelände der Karlsruher Messe untergebracht.

In Rheinstetten leben derzeit **ca. 20.875 Einwohner<sup>3</sup>**, die sich auf die drei Stadtteile Forchheim, Mörsch und Neuburgweier verteilen. Der Siedlungs- und damit Einwohnerschwerpunkt liegt dabei ungefähr gleichmäßig in Forchheim und Mörsch. Der Stadtteil Neuburgweier liegt räumlich deutlich abgesetzt, weist vergleichsweise dörfliche Strukturen und damit auch eine niedrigere Einwohnerdichte auf. Er verfügt dementsprechend mit einem Anteil von lediglich 12 % über deutlich weniger Einwohner (vgl. Tabelle 3).

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Rheinstetten, Stand: 31.12.2014.

**Tabelle 3: Einwohnerverteilung in Rheinstetten**

Stadtteil	Einwohner	
Forchheim	9.532	rd. 46 %
Mörsch	8.861	rd. 42 %
Neuburgweier	2.482	rd. 12 %
Rheinstetten gesamt	20.875	100 %

Quelle: Stadt Rheinstetten, Stand: 31.12.2014

In den vergangenen fünf Jahren konnte Rheinstetten ein Bevölkerungswachstum von rd. 5 % verzeichnen. Die Einwohnerentwicklung der Stadt ist in diesem Zusammenhang etwas günstiger als die des Landkreises Karlsruhe. Die Bevölkerungsgewinne betrugen hier lediglich rd. 1,7 %. Bis 2030 wird eine weitere Bevölkerungszunahme von rd. 1,7 % prognostiziert. Damit entwickelt sich Rheinstetten auf gleichem Niveau wie der Landkreis (+ 1,7 %)⁴.

Die **verkehrliche Anbindung** von Rheinstetten kann als gut bezeichnet werden. Sie erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 36, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung passiert. Über die Landesstraße L 566 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn A 5 (Frankfurt – Basel). Die innerörtliche verkehrliche Erschließung wird vorrangig durch den Straßenzug Karlsruher Straße / Rappenwörthstraße / Badener Straße geprägt. Zur verkehrlichen Entlastung der Wohngebiete fungiert zudem eine Umgehungsstraße als Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen.

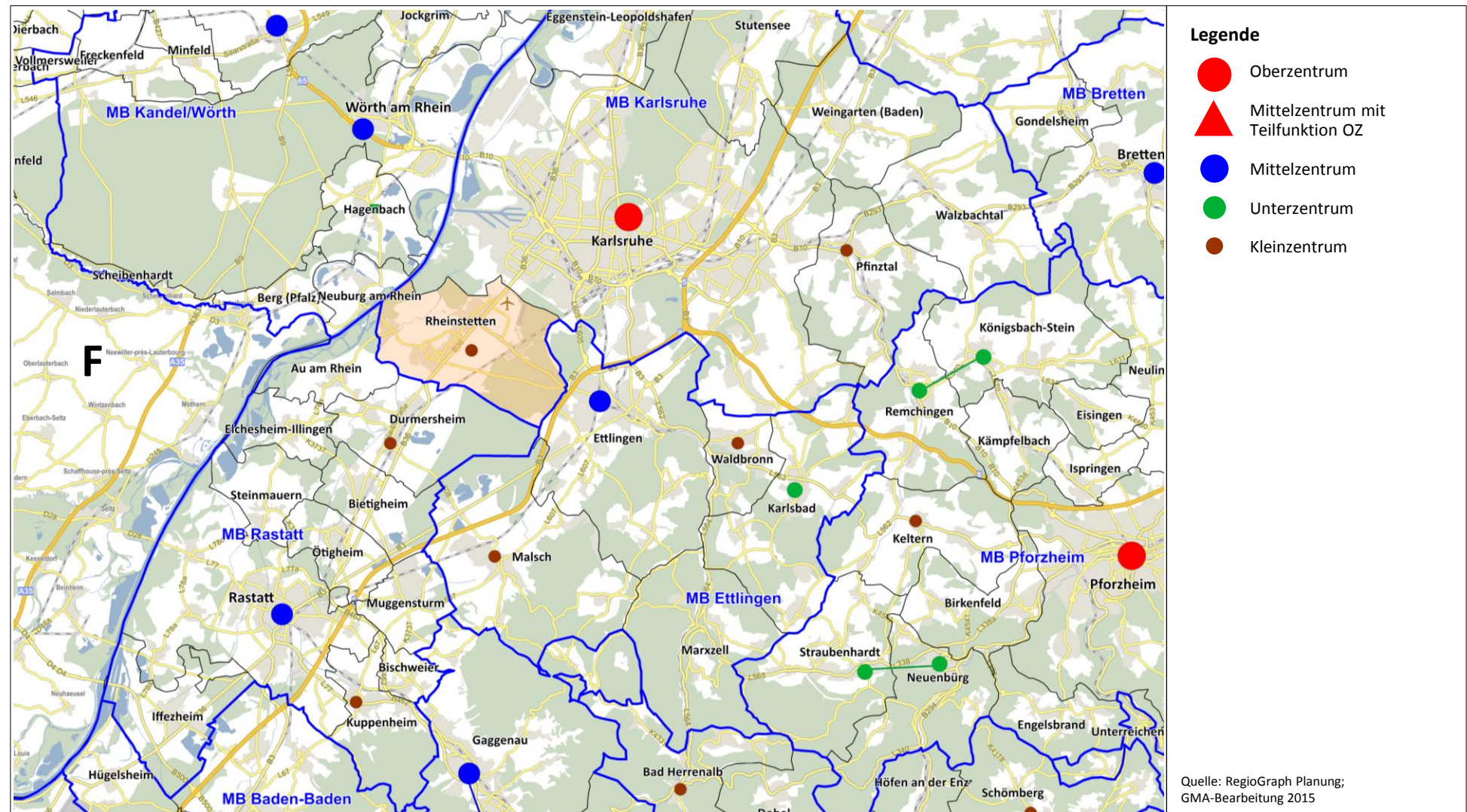
Rheinstetten ist für den **ÖPNV** in den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) eingebunden. Die S-Bahn Linie S 2 bindet die Stadt nicht nur an das Oberzentrum Karlsruhe an, auch die innerörtliche Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinie. In Ergänzung ermöglichen mehrere Buslinien der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft eine Anbindung an die in der Umgebung gelegenen Mittelzentren (u. a. Ettlingen, Rastatt).

Bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe übernimmt Rheinstetten vorrangig die Funktion als Wohnstandort. Mit rd. 5.520 Beschäftigte am Arbeitsort ist jedoch auch eine wichtige wirtschaftliche Bedeutung vorhanden. Die Funktion Rheinstettens als Wohnstandort zeigt sich jedoch in einem negativen Pendlersaldo von ca. – 3.630 Personen wider. Den rd. 3.190 Einpendlern standen im Jahr 2014 rd. 6.820 Auspendler gegenüber. Die Arbeitslosenquote in Rheinstetten liegt mit rd. 3,3 % unter dem Landesschnitt Baden-Württembergs (4,0 %).

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030, Basis Zensus 2011.



### Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## 4.2 Standortgefüge des Einzelhandels in Rheinstetten

Der Einzelhandel im Rheinstetten konzentriert sich derzeit überwiegend auf folgende wesentliche Einkaufslagen (vgl. Karte 2):

Den wichtigsten zentral gelegenen Einkaufsbereich in Rheinstetten bildet der **Ortskern von Forchheim**. Im Kreuzungsbereich der Karlsruher Straße und der Hauptstraße sind eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Dabei gibt es in dem Standortbereich einen breiten Branchenmix und überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte. Es sind keine strukturprägenden Anbieter aus dem Lebensmittel- oder Drogeriewarenbereich vorhanden.

Eine weitere integrierte Handelslage stellt der **Ortskern von Mörsch** dar. Hier ist eine deutlich dispersere Einzelhandelssituation festzustellen als im benachbarten Forchheim. Der Einzelhandelsbesatz sowie der Besatz mit Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe) erstrecken sich vorrangig über den Kreuzungsbereich Rheinaustraße / Badener Straße. Auch in den angrenzenden Straßen sind vereinzelt Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verortet. Wie auch in Forchheim sind hier keine größeren Lebensmittelanbieter vorhanden.

Im nordwestlichen Bereich des **Stadtteils Mörsch** hat sich in den vergangenen Jahren in Gewerbegebietslage eine Handelsagglomeration mehrerer größerer Anbieter herausgebildet. Im **Standortbereich „Hertzstraße“** sind neben einem Aldi und einem Norma Lebensmitteldiscounter, einem Rewe Supermarkt sowie einem Rossmann Drogeriemarkt weitere Fachmärkte und -geschäfte aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich angesiedelt. Seit 2008 ist zudem ein Penny-Markt am nördlichen Ende der Rheinaustraße angesiedelt. Ebenfalls im Stadtteil Mörsch befindet sich das **Gewerbegebiet „Siegelgrund“**. Hier sind neben dem produzierenden Gewerbe zahlreiche Einzelhandelsbetriebe verortet, vorrangig aus dem langfristigen (u. a. Eich – Bad Innovationen, Friwa Küchen), aber auch aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Rofu Kinderland).

Im **Stadtteil Neuburgweier** beschränkt sich das Angebot auf Grundversorgungsstrukturen (Bäckerei, Metzgerei).

Des Weiteren gibt es über das gesamte Gemeindegebiet einige weitere Einzelhandelsbetriebe in **Streulage**. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf den im vergangenen Jahr umgesiedelten Rewe Supermarkt in Wohngebietslage in Forchheim hinzuweisen.



## Karte 2: Standortübersicht: Einzelhandelsstrukturen in Rheinstetten



### 4.3 Mikrostandort „Neue Stadtmitte“

Der **Planstandort** der „Neuen Stadtmitte“ liegt zwischen den beiden Rheinstettener Ortsteilen Forchheim und Mörsch und bildet gemäß dem Namen des Projekts in diesem Zusammenhang den Lückenschluss zwischen beiden Ortsteilen. In Richtung Süden wird der Standortbereich durch die Siegelgrundstraße begrenzt. Die Bundesstraße B 36 bildet die Abgrenzung in östlicher Richtung und die Rappenwörthstraße in westlicher Richtung. In nördlicher Richtung begrenzt die Straße Querspange den Standortbereich. Derzeit befindet sich auf dem Areal eine Grünfläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen entlang der Rappenwörthstraße und teilweise der Siegelgrundstraße werden als Pkw-Stellfläche belegt.

Das **Standortumfeld** ist durch einen Mix aus Wohnen und Komplementärnutzungen geprägt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rappenwörthstraße zu nennen. Hier befinden sich rund um einen kleinen Platz bereits heute Nutzungen, die auf die Herausbildung eines neuen Stadtzentrums schließen lassen. So ist unmittelbar gegenüber des Standortes u. a. das Rheinstettener Rathaus Mitte angesiedelt. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich ein Frisör, ein Eiscafé und eine Bäckerei, eine Spar- und Kreditbank sowie ein größeres Seniorenheim. In den Obergeschossen einiger der genannten Gebäude befinden sich zudem Arztpraxen sowie mehrere Therapeuten. Das unmittelbar nordöstlich angrenzende Grundstück ist derzeit eine Freifläche, welche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im nördlichen Umfeld befindet zudem das Wasserwerk Forchheim.

Im Umfeld des Standortes sind insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung verdichtete Wohngebiete vorhanden. Für die dort ansässige Wohnbevölkerung könnten die geplanten Einzelhandelsbetriebe am Standort „Neue Stadtmitte“ wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Planstandort: Derzeitige Nutzung als Pkw-Stellfläche



## Marktplatz und ÖPNV-Haltestelle im Standortumfeld



## Gegenüberliegende Straßenseite: Rathaus Mitte und Eiscafé



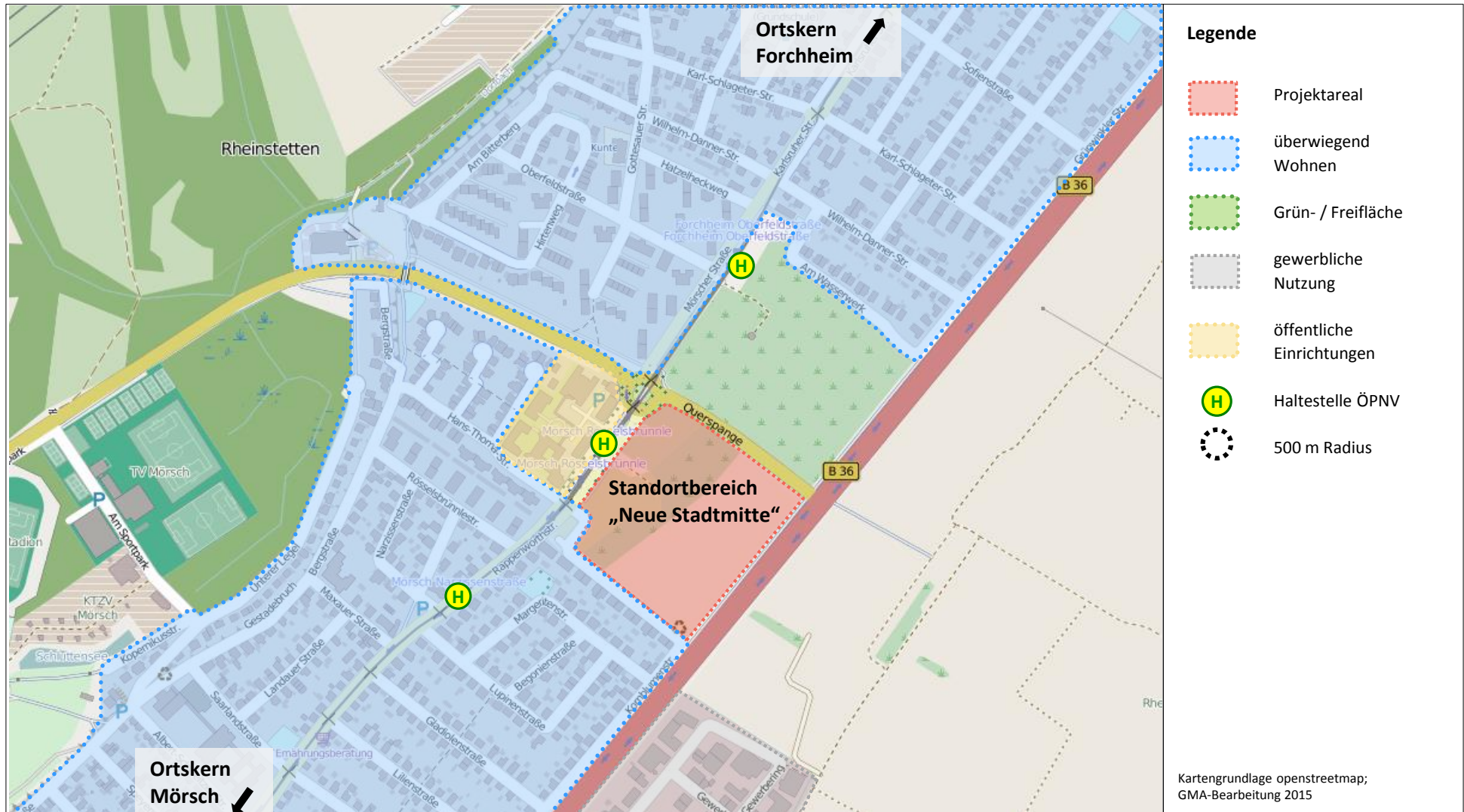
GMA-Aufnahme 2015

**Verkehrlich** ist der Standort sehr gut zu erreichen. Die Rappenwörthstraße (südlich Badener Straße, nördlich Karlsruher Straße), an welcher der Standortbereich unmittelbar liegt, nimmt die Funktion einer innerörtlichen Erschließungsstraße für Rheinstetten wahr. So sind die Wohngebiete der Stadtteile Mörsch und Forchheim schnell und bequem vom Standort aus erreichbar. Zudem verläuft die Umgehungsstraße unmittelbar nördlich des Standortes, sodass auch die Bewohner des Stadtteils Neuburgweier den Standort innerhalb von 5 Pkw-Minuten erreichen können.

Die **Anbindung an den ÖPNV** kann ebenfalls als sehr gut bezeichnet werden. Unmittelbar am Standortbereich befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Mörsch Rösselsbrünne“, die die Stadtbahnlinie 2 des Karlsruher Verkehrsverbundes in regelmäßiger Taktung frequentiert. Zudem ist der Standort durch zwei Buslinien angebunden. Straßenbegleitend sind Fuß- und Radwege vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist der Standortbereich auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ideal zu erreichen.



### Karte 3: Mikrostandort „Neue Stadtmitte“ Rheinstetten



## II. Daten des Vorhabens

In der Stadt Rheinstetten ist in zentraler Lage zwischen den Stadtteilen Forchheim und Mörsch die „**Neue Stadtmitte**“ geplant. Auf dem Grundstück zwischen der Siegelgrundstraße, der Rappenwörthstraße, der Straße Querspange und der Bundesstraße B 36 ist die Bebauung der bisherigen Freifläche durch Wohngebäude sowie Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

In Bezug auf den **geplanten Einzelhandel** wird konkret die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters, z. B. Edeka (ca. 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> VK) und eines Drogeriekaufhauses, z. B. Müller (ca. 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> VK) angestrebt. Ggf. sollen weitere Fachgeschäfte in anderen Sortimenten hinzukommen, deren Verkaufsfläche jedoch deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegt. Bislang ist noch offen, aus welchen Sortimentsbereichen zusätzliche Einzelhandelsbetriebe an den Standort integriert werden sollen.

Aus **städtebaulicher Sicht** sind im vorderen Bereich an der Rappenwörthstraße drei größere, um einen Marktplatz gruppierte Gebäude vorgesehen, wobei zwei für den genannten Einzelhandel verwendet werden sollen und eines davon für kulturelle Zwecke (Kulturstadthaus) reserviert ist. Die städtebauliche Mindesthöhe der Gebäude liegt bei 3 bis 4 Geschossen, was auch die Anordnung der Einzelhandelsbetriebe übereinander als Option offen lässt. In den Obergeschossen der Gebäude sollen neben Einzelhandel vorrangig Praxen und Büros untergebracht werden. Die Anordnung der Gebäude gemäß des Konzeptplans zur „Neuen Stadtmitte“ ist bislang nur als eine mögliche Option zu verstehen und kann je nach konkreter architektonischer Planung umgestaltet werden. Im rückwärtigen Bereich der geplanten Handelsagglomeration ist Wohnbebauung geplant (Geschosswohnungsbau sowie Doppel- und Reihenhäuser). Um für die Bewohner des neuen Quartiers die Lärmbelästigung durch die Bundesstraße B 36 zu minimieren, ist der Bau bzw. die Erweiterung einer Lärmschutzwand geplant.

Die **verkehrliche Erschließung** des Grundstücks erfolgt gemäß aktueller Planung über die Rappenwörthstraße, welche als zentrale Verkehrsachse durch Rheinstetten führt. In diesem Zusammenhang ist der Bau eines weiteren Kreisverkehrs im Standortumfeld geplant.<sup>5</sup>

Bislang ist auf dem Standort keine Bebauung vorhanden. Die Freifläche wird jedoch derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie als Pkw-Stellfläche verwendet. So wurde das Grundstück in den vergangenen Jahren aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an einer ÖPNV-Haltestelle („Mörsch Rösselsbrünne“) als Park & Ride Standort festgesetzt. Diese Funktion soll jedoch am Standort zukünftig entfallen und an eine andere Haltestelle der Karlsruher Verkehrsbetriebe im Rheinstettener Stadtteil Mörsch verlagert werden.

---

<sup>5</sup> Die geplante Verkehrsführung ist bereits durch den zuständigen Ausschuss für Umwelt und Technik gebilligt.

Um die Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe sowie der geplanten Praxen und Büros auch für den motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten, muss am Standort ein umfangreiches Angebot an Pkw-Stellplätzen bereitgestellt werden. Ebenerdig ist jedoch nicht ausreichend Fläche vorhanden, sodass der Bau eines Parkdecks im Obergeschoss einerseits (z. B. auf dem Dach eines der für Einzelhandel genutzten Gebäude) oder einer Tiefgarage andererseits erforderlich ist. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten in Rheinstetten bestünde am Standort die Möglichkeit zwei unterirdische Parkgeschosse zu etablieren.



### III. Verkaufsflächenpotenziale in Rheinstetten

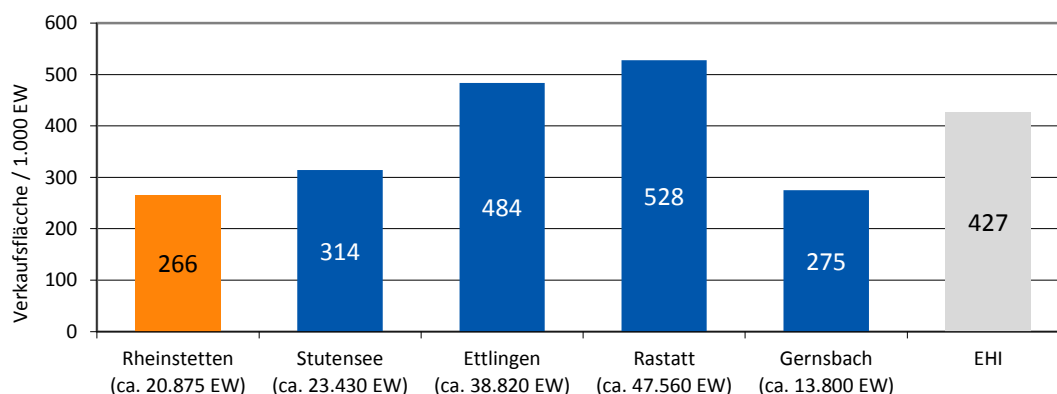
#### 1. Verkaufsflächenpotenzial für einen Lebensmittelvollsortimenter

Am Standort „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten ist die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant. Anhand der in der Stadt verfügbaren sortimentsspezifischen Verkaufsflächenpotenziale soll ein mögliches Verkaufsflächenvolumen für den Supermarkt ermittelt werden.

Als eine erste Annäherung zur Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials für Nahrungs- und Genussmittel in Rheinstetten wird die Verkaufsflächenausstattung in diesem Sortimentsbereich betrachtet. Die Ausstattung in Rheinstetten allein in Bezug auf strukturprägende Anbieter (= Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) liegt mit rd. 266 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der bundesweit durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung mit rd. 427 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Aus der Differenz zum Bundesdurchschnitt ergibt sich für die Stadt Rheinstetten rein rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial im Lebensmittelbereich von rd. 3.360 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Karlsruhe mit einem umfangreichen Angebot im Lebensmittelbereich erscheint jedoch die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung unrealistisch.

Auch im interkommunalen Vergleich mit Städten im Umland weist Rheinstetten eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf (vgl. Abbildung 1).<sup>7</sup>

**Abbildung 1: Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im interkommunalen Vergleich**



<sup>6</sup> Nach Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.360 m<sup>2</sup> läge die Verkaufsflächenausstattung in Rheinstetten bei ca. 427 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner und damit auf bundesdeutschem Durchschnitt.

<sup>7</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2014, S. 91 (ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden usw.; inklusive Nonfood-Anteile).

Weiterhin lassen sich die Verkaufsflächenpotenziale anhand der Kaufkraftbindung in den jeweiligen Sortimentsbereichen bestimmen. Die Kaufkraftbindung ergibt sich aus der Relation des Einzelhandelsumsatzes einerseits zum lokalen Kaufkraftpotenzial andererseits. Für Nahrungs- und Genussmittel liegt die Kaufkraftbindung in Rheinstetten derzeit bei rd. 76 % (vgl. Tabelle 4). Als Kleinzentrum hat die Stadt Rheinstetten eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet mit Nahrungs- und Genussmitteln inne, sodass rechnerisch eine Kaufkraftbindung von 100 %, d. h. kein Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte und Gemeinden, anzustreben ist.

**Tabelle 4: Aktuelle Bestandssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Rheinstetten**

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Kaufkraftbindung
Nahrungs- und Genussmittel	31,7*	41,8	76 %

\* Um Nonfood-Anteile bereinigter Umsatz.

GMA-Berechnungen 2015

Unter Annahme einer durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität von ca. 4.500 €/m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von ca. 2.000 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5: Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel**

	Kaufkraftabfluss in Mio. €	Ø Flächenproduktivität	Verkaufsflächenpotenzial*
Nahrungs- und Genussmittel	10,1	4.500 € / m <sup>2</sup>	2.000 – 2.500 m <sup>2</sup>

\* ohne Randsortimente

GMA-Berechnungen 2015

Vor dem Hintergrund der Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale anhand der unterschiedlichen Ansätze erscheint die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters auf einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> am Standort „Neue Stadtmitte“ sinnvoll. Somit kann unter Berücksichtigung versorgungsstruktureller Aspekte eine für Supermarktbetreiber, wie z.B. Edeka oder Rewe, typische Verkaufsflächendimensionierung für größere Supermärkte von 2.000 bis 2.500 m<sup>2</sup> etabliert werden. Mit einem Flächenlayout in solch einer Größenordnung realisieren die relevanten Anbieter heutzutage Märkte mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Frischwaren (z. B. Frischetheke für Fleisch-/Wurstwaren, Käse, Fisch) und haben die Möglichkeit die Auswahl an Spezialsortimenten im Lebensmittelbereich weiter auszudifferenzieren (z.B. Bio-Lebensmittel, ve-

gane Produkte). Im Sinne eines generationenübergreifenden Einkaufs können auf einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> trotz der Vielfalt im Sortiment breitere Gänge sowie Ruhezeiten im Lebensmittelmarkt realisiert werden.

## 2. Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriefachmarkt

Als zweiter großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist am Standortbereich „Neue Stadtmitte“ die Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen.

Für das Sortiment Drogeriewaren / Gesundheit weist das EHI keine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus. Dementsprechend ist eine Annäherung der maximal möglichen Verkaufsfläche anhand einer Vergleichsbetrachtung mit durchschnittlichen Werten erschwert. Aus diesem Grund wird zur Ermittlung der maximal möglichen drogeriespezifischen Verkaufsfläche auf den Berechnungsansatz mittels der branchenspezifischen Einzelhandelszentralitäten zurückgegriffen.

Seit der Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker im Jahr 2012, welche in Rheinstetten die Schließung von fünf Schlecker Filialen bedeutete, ist im Stadtgebiet lediglich ein Drogeriemarkt vorhanden. Der Rossmann Markt befindet sich in der Handelsagglomeration im Gewerbegebiet „Hertzstraße“ im Stadtteil Mörsch. Drogeriewaren werden sonst lediglich in Form von Randsortimenten in den Lebensmittelmärkten sowie den Apotheken vertrieben. Eine Parfümerie ist derzeit in Rheinstetten nicht vorhanden.

Die Kaufkraftbindung von Rheinstetten für Drogeriewaren liegt aufgrund der geringen Ausstattung<sup>8</sup> lediglich bei rd. 29 % (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Aktuelle Bestandssituation im Bereich Drogeriewaren in Rheinstetten**

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Kaufkraftbindung
Drogeriewaren	2,3*	7,9	29 %

\* Umsatz des Rossmann-Marktes, Hertzstraße (einziger Drogeriemarkt), bereinigt um Randsortimentsanteile  
GMA-Berechnungen 2015

Bei Annahme einer durchschnittlichen Flächenproduktivität für einen Drogeriemarkt von 4.200 €/m<sup>29</sup> ergibt sich dementsprechend ein Verkaufsflächenpotenzial im Drogeriewarenbereich für einen Drogeriefachmarkt von rd. 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> In die Berechnung geht lediglich der Rossmann Drogeriemarkt (nur Umsatz für Drogeriewaren) ein.  
<sup>9</sup> durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Müller (Hahn Retail Real Estate Report 2012).

**Tabelle 7: Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel**

	Kaufkraftabfluss in Mio. €	Ø Flächenproduktivität	Verkaufsflächen- potenzial*
Drogeriewaren	5,6	4.200 €/m <sup>2</sup>	1.000 – 1.500 m <sup>2</sup>

\* ohne Randsortimente

GMA-Berechnungen 2015

Drogeriefachmärkte, insbesondere der Betreiber Müller, sehen vergleichsweise große Anteile der Verkaufsfläche für Randsortimente (u. a. Schreibwaren, Spielwaren, Unterhaltungselektronik) vor. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Fläche für Drogeriewaren im engeren Sinn innerhalb des Marktes lediglich einem Anteil von max. rd. 60 % entspricht.

Insbesondere der Anbieter Müller belegt größere Verkaufsflächen, da das Konzept neben Drogerie- / Parfümeriewaren ein umfassendes Angebot u. a. aus den Bereichen Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik sowie Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik enthält. Nachfolgende Tabelle zeigt die typische Sortimentsaufteilung eines Müller Drogeriefachmarktes mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächenaufteilung eines Müller Drogeriemarktes**

	Absolut in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Drogeriewaren	rd. 520	34,7
Parfümerie	rd. 220	14,7
Spielwaren	rd. 220	14,7
Schreibwaren	rd. 160	10,7
Media / Unterhaltungselektronik	rd. 160	10,7
Nahrungs- und Genussmittel	rd. 100	6,7
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik	rd. 80	5,3
Bekleidung (Strümpfe)	rd. 40	2,7
Gesamt	rd. 1.500	100

GMA-Erhebungen 2010 – 2015

### 3. Verkaufsflächenpotenzial für sonstige kleinere Einzelhandelsbetriebe

Als Ergänzung zu den beiden geplanten großflächigen Anbietern Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt sollen im Standortbereich weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Die Verkaufsflächen dieser zusätzlichen Geschäfte sollen dabei deutlich kleiner dimensioniert sein (typische Fachgeschäfte mit 50 – 150 m<sup>2</sup>). Sie werden damit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen, sodass sie keine Raumbedeutsamkeit aufweisen.

Aufgrund der kleinen Dimensionierung der ergänzenden Einzelhandelsbetriebe wird an dieser Stelle von der Ermittlung maximal möglicher Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimentsbereiche abgesehen. Vielmehr erfolgt auf Basis einer Erhebung des Gesamtbestandes im Einzelhandel in Rheinstetten im April 2015 eine qualitative Einschätzung zu möglichen Sortimenten am Standortbereich.

- Im Sortimentsbereich **Blumen / Pflanzen** gibt es mit drei Anbietern im Ortszentrum von Forchheim sowie zwei weiteren Betrieben in Wohngebietslage in Mörsch bereits ein quantitativ sowie qualitativ ausreichendes Angebot, sodass hier nicht von einem Verkaufsflächenpotenzial für den Standortbereich „Neue Stadtmitte“ ausgegangen werden kann.
- Im Sortimentsbereich **Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren** bieten der vorhandene Facheinzelhandel (z. B. Leibold Schreibwaren, Buchhandlung Reginbert) sowie das Rofu Kinderland bereits ein umfangreiches Sortiment an. Im Falle der Ansiedelung eines Drogeriemarkts der Fa. Müller oder Rossmann würde sich die Ausstattung mit diesem Sortimentsbereich quantitativ sowie qualitativ ohnehin verbessern, sodass hier kein weiterer Bedarf gesehen wird.
- Im Bereich **Bekleidung / Schuhe / Sport** ist in Rheinstetten bislang nur ein vergleichsweise geringes Angebot vorhanden. Mit Ausnahme einer Filiale von Ernstings Family ist zudem bislang kein filialisierter Anbieter in Rheinstetten vorhanden. Dies kann vorrangig durch die Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe begründet werden, welches ein umfangreiches Angebot in dem Sortimentsbereich bereithält. Vor diesem Hintergrund ist es für die Stadt Rheinstetten von großer Bedeutung, qualitativ hochwertigen Facheinzelhandel mit einer hohen Beratungsintensität bereitzustellen. Dementsprechend ist die Ansiedelung kleinteiliger Bekleidungs- bzw. Schuh- oder Sportanbieter am Standortbereich durchaus vorstellbar.
- Auch das Angebot im Bereich **Elektrowaren** fällt in Rheinstetten vergleichsweise gering aus. So kann der Stadt insbesondere für Unterhaltungselektronik, Foto und Zubehör sowie Mobiltelefone ein Angebotsdefizit attestiert werden. Demzufolge ist die Ansiedelung von entsprechendem Facheinzelhandel am Standort „Neue Stadtmitte“ grundsätzlich denkbar.
- Im Bereich **Hausrat / Einrichtung** wird insbesondere in den Ortskernen von Forchheim und Mörsch nur ein geringes Angebot vorgehalten, sodass hier ein Ausstattungsdefizit festzustellen ist. Durch die geplante Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes kann zwar davon ausgegangen werden, dass sich die Ausstattung mit Haushaltswaren zukünftig verbessern wird.

- Eine vergleichsweise gute Ausstattung kann Rheinstetten im Sortimentsbereich **Optik / Uhren, Schmuck** attestiert werden. Mit drei Optikern sowie zwei Juwelieren für Schmuck besteht hier kein Angebotsdefizit.

## **IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**

### **1. Abgrenzung des Einzugsgebietes**

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die geplanten Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten 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.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Rheinstetten und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Rheinstetten und der Region.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren lässt sich für den geplanten Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

- /// Stadt Rheinstetten ca. 20.875 Einwohner.<sup>10</sup>

Insgesamt wird durch die beiden Märkte ein Einzugsgebiet erschlossen, welches nicht über das Stadtgebiet von Rheinstetten hinausgeht. In Richtung Norden wird das Einzugsgebiet durch das Oberzentrum Karlsruhe begrenzt. In östlicher Nachbarschaft befindet sich das Mittelzentrum Ettlingen, welches ebenso wie die Stadt Karlsruhe ein umfangreiches Angebot im Lebensmittel- sowie Drogeriewarenbereich vorhält. Im Westen fungiert der Rhein als natürliche Barriere und verhindert ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebiets. In Richtung Süden schränkt die Nachbargemeinde Durmersheim mit einem leistungsfähigen Lebensmittel- und Drogeriefachmarktbesatz

<sup>10</sup> Quelle: Stadt Rheinstetten (Stand: 31.12.2014).

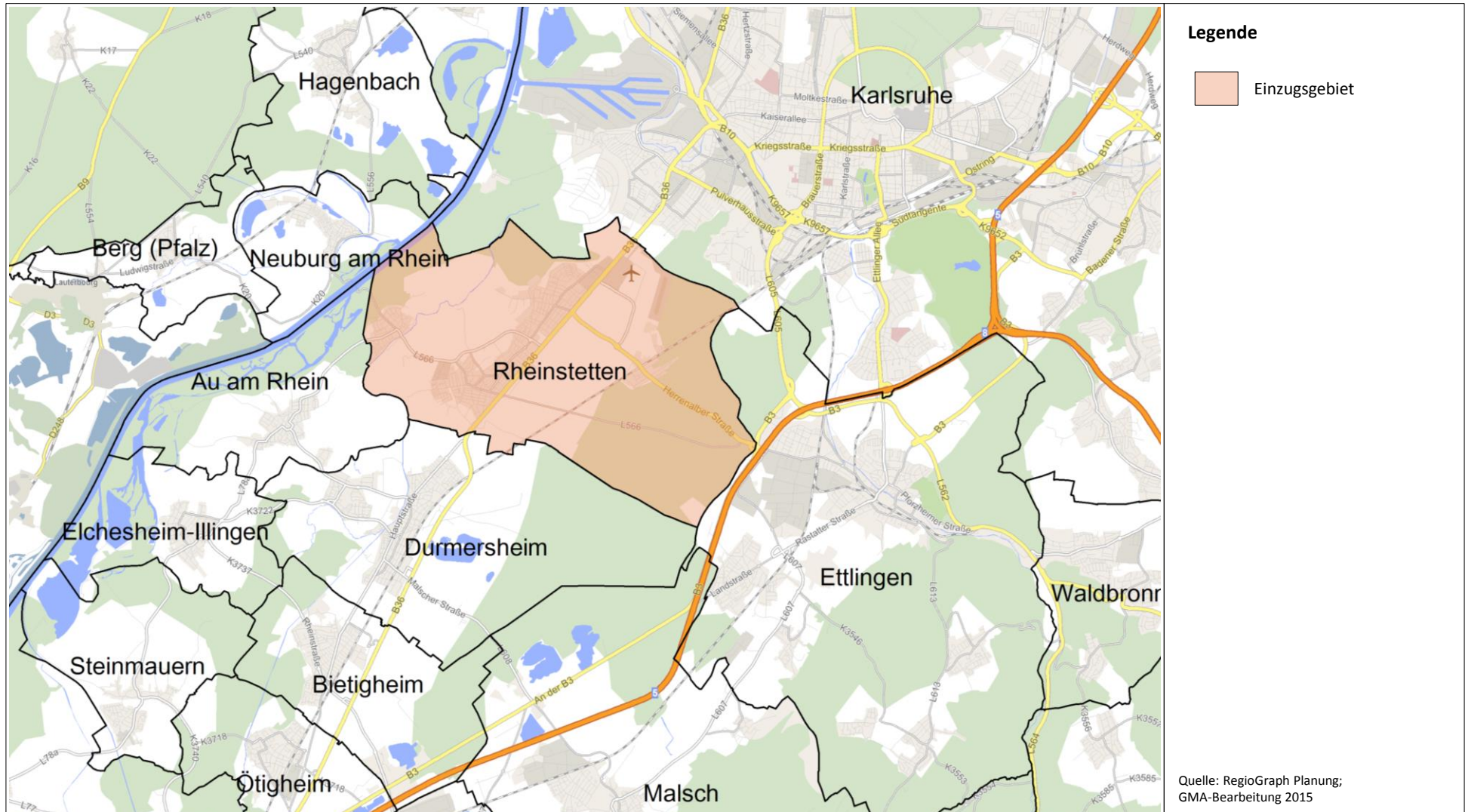
im nördlichen Gemeindegebiet das Einzugsgebiet der geplanten Märkte ein. Lediglich die Gemeinde Au am Rhein tendiert in größerem Umfang auch nach Rheinstetten (v. a. jedoch zum verkehrlich aus Au am Rhein gut erreichbaren Standort Hertzstraße).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des neuen Standortbereichs nahe der Bundesstraße 36 werden daher zusätzlich Kundenanteile berücksichtigt, welche von außerhalb an den Standort kommen. Sie werden im Rahmen der Untersuchung bei der Beurteilung der Auswirkungen im Detail berücksichtigt (vgl. Kapitel V).

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 hat Rheinstetten die zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum inne, sodass der Stadt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtgebiets zukommt. Das ermittelte Einzugsgebiet für die geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte entspricht grundsätzlich den Vorgaben der Landesplanung.



## Karte 4: Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten



## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die einzelhandelsrelevante Nachfrage in Deutschland liegt nach GMA-Berechnungen im Jahr 2014 bei insgesamt ca. 5.247 € pro Kopf der Wohnbevölkerung. Davon entfallen auf Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs ca. 2.351 €, auf Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs ca. 945 € und auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs ca. 1.951 €. Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Die Nachfragepotenziale in den relevanten Sortimenten und Warengruppen errechnen sich aus den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben, gewichtet mit dem örtlichen Kaufkraftkoeffizienten.

Das Kaufkraftniveau wird anhand der Ergebnisse der Lohn- und Einkommensteuerstatistik berechnet. Der Kaufkraftindex zeigt die Abweichung der Kommunen vom Bundesdurchschnitt (= 100,0) auf. Für die Stadt Rheinstetten beträgt der Index 107,1 d. h. das örtliche Kaufkraftniveau liegt um rd. 7 % über dem Bundesdurchschnitt.

Für die zur Ansiedelung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriefachmarktes zentralen Sortimentsgruppen werden für die Kunden folgende Pro-Kopf-Ausgabe-Werte angesetzt:

/// Nahrungs- und Genussmittel	1.870 €
/// Drogeriewaren / Gesundheit	354 €
<hr/>	
/// = insgesamt	2.224 €

Daraus ergibt sich im Einzugsgebiet aktuell sowie perspektivisch (2030) folgendes Kaufkraftpotenzial:

**Tabelle 9: Kaufkraftpotenzial in Rheinstetten**

	2015	2030
Nahrung- und Genussmittel	41,8 Mio. €	43,5 Mio. €
Drogeriewaren / Gesundheit	7,9 Mio. €	8,9 Mio. €
<b>Gesamt</b>	<b>49,7 Mio. €</b>	<b>52,4 Mio. €</b>

Quelle: Stadt Rheinstetten, Stand: 31.12.2014, Einwohnervorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

## V. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Marktanteil und Umsatzerwartung

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts 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 Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept 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 Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Die Ermittlung der Umsatzleistung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters erfolgt i. S. einer Worst-Case-Betrachtung, d.h. es wird die maximal mögliche Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> angesetzt. Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für den Lebensmittelmarkt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>11</sup>

**Tabelle 10: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Supermarkt mit max. 2.500 m<sup>2</sup> VK)**

	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz Ge- samt in Mio. €	Umsatzher- kunft in %
<b>Einzugsge- biet</b>	<b>41,8</b>	<b>17 - 18</b>	<b>7,3</b>	<b>1,3</b>	<b>8,6</b>	<b>80</b>
Streuumsatz			1,8	0,3	2,1	20
<b>Insgesamt</b>			<b>9,1</b>	<b>1,6</b>	<b>10,7</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei einem durchschnittlichen größeren Supermarkt rd. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Lebensmittelsupermarkt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 10,7 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 9,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Auch bei der Ermittlung des voraussichtlichen Umsatzes des geplanten Drogeriemarktes wird von der max. möglichen Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dabei wird bei dem geplanten

<sup>11</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Markt aufgrund seiner überdurchschnittlich großen Verkaufsfläche von einem Randsortimentsanteil in einer Größenordnung von 40 % ausgegangen.<sup>12</sup>

**Tabelle 11: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Drogeriemarkt mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VK)**

	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Rand- sortimente in Mio. €	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
<b>Einzugsge- biet</b>	<b>7,9</b>	<b>35</b>	<b>2,8</b>	<b>1,8 – 1,9</b>	<b>4,7</b>	<b>80</b>
Streuumsatz			0,7	0,4 – 0,5	1,2	20
<b>Insgesamt</b>			<b>3,5</b>	<b>2,3</b>	<b>5,8</b>	<b>100</b>

\* Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde bei den Randsortimenten von mit dem Drogeriewarenbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Drogeriemarkt (voraussichtlich der Fa. Müller) wird gemäß Marktanteilkonzept auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,8 Mio. € ermittelt. Hiervon entfallen rd. 3,5 Mio. € auf das Drogeriewarensegment und rd. 2,3 Mio. € auf die Randsortimente.

Mit rd. 20 % wird für sowohl für den geplanten Supermarkt als auch für den Drogeriemarkt ein vergleichsweise hoher Streukundenanteil (z.B. durch Pendler) angesetzt. Dieser wird zum einen durch die gute Standortlage (Nähe zur Bundesstraße B 36) unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte bedingt durch die Verbundlage der beiden Märkte miteinander sowie mit weiteren kleineren Einzelhandelsbetrieben begründet und ergibt sich zum anderen auch i. S. einer Worst-Case-Analyse (= max. Auswirkungen auf die Umlandgemeinden).

## 2. Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Rheinstetten und den Städten und Gemeinden im Umland wurde von der GMA im April / Mai 2015 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für den geplanten Supermarkt gelten grundsätzlich

<sup>12</sup> Ein Drogeriemarkt bietet nicht nur Drogerieartikel im engeren Sinn an, sondern je nach Betreiber ein weit darüber hinausgehendes Sortiment. Von den durchschnittlich 10.580 Artikeln eines Drogeriemarktes (vgl. Sortimentserhebung des Europäischen Handelsinstitutes) entfallen nur 6.889 Artikel auf Drogeriewaren im engeren Sinn. alle in Deutschland noch agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung und Tierpflegeartikel, Haushaltswaren in unterschiedlichem Umfang. Zusätzlich kommen in Abhängigkeit vom konkreten Betreiber folgende Sortimente hinzu: Wein, Sekt, Spirituosen, alkoholfreie Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinderbekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Lederwaren, Bilderrahmen, Gartenartikel, Elektroartikel, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw.

alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Die größeren Wettbewerber werden im Folgenden einzeln charakterisiert, jedoch wurden auch die kleineren Anbieter berücksichtigt.

## 2.1 Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet (Stadt Rheinstetten)

In der Stadt **Rheinstetten** selbst ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf folgende strukturprägende Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- /// **Rewe**, Lebensmittelvollsortimenter, Nell-Breuning-Ring, ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; neu errichteter Markt in Wohngebietslage in Forchheim (Verlagerung von Standort Karlsruher Straße), Standortverbund mit einer Bäckerei in der Vorkassenzonenzone, ausreichende Stellplatzkapazitäten, Nahversorgungsfunktion für umliegendes Wohngebiet
- /// **Rewe**, Lebensmittelvollsortimenter, Hertzstraße, ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Lage im Gewerbegebiet am Stadtrand von Mörsch, Getränkeabteilung in externem Getränkemarkt, darüber hinaus Standortverbund mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Aldi) sowie Fachmärkten anderer Branchen (z. B. Ernstings Family); großes Stellplatzangebot und gute Erreichbarkeit
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Hertzstraße, ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lage im Gewerbegebiet am Stadtrand von Mörsch, moderner Anbieter, Standortverbund mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Aldi) sowie Fachmärkten anderer Branchen (z. B. Ernstings Family); großes Stellplatzangebot und gute Erreichbarkeit
- /// **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Hertzstraße, ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lage im Gewerbegebiet am Stadtrand von Mörsch, in die Jahre gekommener Anbieter, Standortverbund mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Aldi) sowie Fachmärkten anderer Branchen (z. B. Ernstings Family); großes Stellplatzangebot und gute Erreichbarkeit
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Rheinaustraße, ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Standort in Wohngebietslage am Rand von Mörsch, Standortverbund mit einer Bäckerei, Markt übernimmt Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Früchte Korb, Rheinau Markt), 4 Getränkeanbieter (z.B. Getränke Pierza, Rewe Getränkemarkt), 15 Bäckereien sowie 4 Metzgereien in Rheinstetten vorhanden. Insgesamt sind somit im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ohne das Planobjekt insgesamt 34 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.010 m<sup>2</sup> in Rheinstetten angesiedelt. Insgesamt erwirtschaften die o. g. Betriebe einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 31,7 Mio. €.

Im Drogeriewarenbereich ist seit der Insolvenz von Schlecker 2012, welche für Rheinstetten in der Schließung von fünf Filialen resultierte, lediglich ein Wettbewerber vor Ort vorhanden.

- **Rossmann**, Drogeriefachmarkt, ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Hertzstraße, Lage im Gewerbegebiet am Stadtrand von Mörsch, gut frequentierter Fachmarkt, ausreichend Pkw-Stellplätze vorhanden

Darüber hinaus bieten die bereits benannten Lebensmittelmärkte sowie Apotheken anteilig Drogeriewaren an.



## Karte 5: Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



## 2.2 Wettbewerbssituation in den Kommunen im Umland

Nachfolgend erfolgt eine Analyse der Wettbewerbsstrukturen im Umland von Rheinstetten. In Abstimmung mit der Stadt Rheinstetten, dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe sowie dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein sind mögliche Auswirkungen der geplanten großflächigen Einzelhandelsmärkte im Umland insbesondere für die Nachbarkommunen Durmersheim, Ettlingen und Au am Rhein sowie die angrenzenden Karlsruher Stadtteile Grünwinkel und Daxlanden zu untersuchen. Folgende Wettbewerbssituation für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den geplanten Drogeriefachmarkt kann für die Kommunen im Umland von Rheinstetten Rheinstetten festgehalten werden (vgl. Karte 6).

### 2.2.1 Wettbewerbssituation in Au am Rhein

In der westlich von Rheinstetten gelegenen Gemeinde **Au am Rhein** beschränkt sich das Lebensmittelangebot auf kleinflächige Lebensmittelanbieter sowie auf Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Größere Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) sind hingegen in Au am Rhein derzeit nicht vorhanden. Insgesamt sind hier 7 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und einer jährlichen Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von unter 2 Mio. € angesiedelt. Insofern ist davon auszugehen, dass die bislang vorhandenen Anbieter in Rheinstetten bereits heute teilweise Versorgungsfunktionen für die Bewohner von Au am Rhein übernehmen (v. a. Standortbereich Hertzstraße). Im Drogeriewarenbereich ist in Au am Rhein aktuell kein Angebot vorhanden.

### 2.2.2 Wettbewerbssituation in Durmersheim

In der südlichen Nachbarstadt **Durmertsheim** ist im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Wettbewerbsvolumen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.660 m<sup>2</sup> vorhanden. In diesem Zusammenhang sind folgende strukturprägenden Anbieter zu beachten:




**Tabelle 12: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Durmersheim**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
Edeka Aktiv-Mart, Supermarkt	Karlsruher Straße	ca. 900 m <sup>2</sup>	Ortsrandlage, Standortverbund mit Lidl-Lebensmitteldiscounter
Penny, Lebensmitteldiscounter	Robert-Bosch-Straße	ca. 900 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Auf dem Heilberg	ca. 900 m <sup>2</sup>	Ortsrandlage im Standortverbund mit dm, Takko
Lidl, Lebensmitteldiscounter	Karlsruher Straße	ca. 800 m <sup>2</sup>	Ortsrandlage, Standortverbund mit Edeka Aktiv-Markt
Ihre Kette Extra Markt, Supermarkt	Schulstraße	ca. 800 m <sup>2</sup>	Wohngebietslage

Darüber hinaus gibt es in Durmersheim weitere Lebensmittelspezialanbieter (z. B. Obst & Gemüse, Vinothek) und Getränkemärkte sowie zahlreiche Bäckereien und Metzgereien. Insgesamt wird in Durmersheim im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Umsatz von rd. 22,6 Mio. generiert.

In Bezug auf Drogeriewaren ist ein strukturprägender Anbieter vorhanden:

- 
**dm**, Drogeriefachmarkt, Auf dem Heilberg, ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lage am nördlichen Ortseingang, moderner Anbieter in Standortverbund mit Aldi

### 2.2.3 Wettbewerbssituation in Karlsruhe-Grünwinkel

Im Karlsruher Stadtteil Grünwinkel ist ein vergleichsweise großes Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Großteil der strukturprägenden Anbieter in Gewerbelage angesiedelt ist. Vor diesem Hintergrund ist auf folgende Lebensmittelmärkte hinzuweisen:

**Tabelle 13: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Karlsruhe-Grünwinkel**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
Kaufland, SB-Warenhaus	Carl-Metz-Straße	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet, Fachmarkt- verbund mit u. a. dm, Dänisches Bettenlager
Hit, SB-Warenhaus	Eichelbergstraße	ca. 3.400 m <sup>2</sup>	Gewerbelage
Lidl, Lebensmitteldiscounter	Zeppelinstraße	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	Streulage, Standortverbund mit Getränke- und Drogerie- markt
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Hermann-Leichtlin-Straße	ca. 1.100 m <sup>2</sup>	Wohngebietslage, Standort- verbund mit Rossmann
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Durmersheimer Straße	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Kohlenstraße	ca. 800 m <sup>2</sup>	Gewerbelage
Norma, Lebensmitteldiscounter	Hermann-Leichtlin-Straße	ca. 450 m <sup>2</sup>	Wohngebietslage

Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte verfügen gemeinsam mit den jeweiligen Konzessionären und weiteren kleinflächigen Lebensmittelanbietern im Stadtteil über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.600 m<sup>2</sup>. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird ein Umsatzvolumen von rd. 60 Mio. € generiert.

Im Drogeriewarenbereich sind in Karlsruhe-Grünwinkel folgende strukturprägende Anbieter vorhanden. Die Drogeriemärkte befinden sich dabei jeweils im Standortverbund mit einem Lebensmittelanbieter.

**Tabelle 14: Strukturprägende Drogerieanbieter in Karlsruhe-Grünwinkel**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
dm, Drogeriefachmarkt	Zeppelinstraße	ca. 650 m <sup>2</sup>	Streulage, Standortverbund mit Lidl und Getränkemarkt
Rossmann, Drogerie- fachmarkt	Hermann-Leichtlin-Straße	ca. 650 m <sup>2</sup>	Wohngebietslage, Standort- verbund mit Aldi
dm, Drogeriefachmarkt	Carl-Metz-Straße	ca. 600 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiet, Fachmarkt- verbund mit u. a. Kaufland, Dänisches Bettenlager

#### 2.2.4 Wettbewerbssituation in Karlsruhe-Daxlanden

In **Karlsruhe-Daxlanden** wird ein deutlich geringeres Einzelhandelsangebot vorgehalten, als im benachbarten Grünwinkel. Aus dem Lebensmittelbereich sind folgende wesentliche Anbieter zu berücksichtigen:

**Tabelle 15: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Karlsruhe-Daxlanden**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
Penny, Lebensmitteldiscounter	Bert-Brecht-Straße	ca. 650 m <sup>2</sup>	Streulage, Nahversorger für umliegende Wohngebiete
Nahkauf, Supermarkt	Am Anger	ca. 600 m <sup>2</sup>	Streulage, Nahversorger für umliegende Wohngebiete
Treff, Lebensmitteldiscounter	Kastenwörtstraße	ca. 400 m <sup>2</sup>	Lage im Stadtteilzentrum (D-Zentrum)

Die aufgelisteten Betriebe übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil Daxlanden. Sie verfügen – anders als der Großteil der Anbieter im benachbarten Stadtteil Grünwinkel – jeweils über ein sehr geringes Stellplatzangebot, sodass davon auszugehen ist, dass die Märkte vorrangig durch fußläufige Einkaufsbeziehungen frequentiert werden. Der Treff Lebensmitteldiscounter befindet sich in diesem Zusammenhang im Stadtteilzentrum (D-Zentrum). Neben den genannten Anbietern sind weitere Lebensmittelmärkte (z. B. Getränkemärkte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) in Daxlanden vorhanden. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.975 m<sup>2</sup> werden im Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 10 Mio. € erzielt.

Aus dem Drogeriewarenbereich ist kein strukturprägender Anbieter in Daxlanden vorhanden. Dementsprechend werden Drogeriewaren lediglich in Form von Randsortimenten in den o. g. Lebensmittelmärkten angeboten.

#### 2.2.5 Wettbewerbssituation in Ettlingen

Das in östlicher Richtung benachbarte Mittelzentrum **Ettlingen** verfügt über einen sehr großen Einzelhandelsbestand im Lebensmittelbereich. Daher wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse lediglich strukturprägende Lebensmittelmärkte aufgenommen. Darüber hinaus wurden sämtliche relevanten Einzelhandelsbetriebe in der Ettlinger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) in die Analyse aufgenommen, um mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich genauer untersuchen zu können. Die wesentlichen Wettbewerber sind in nachstehender Tabelle aufgelistet:

**Tabelle 16: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Ettlingen**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
Real, SB-Warenhaus	Zehntwiesenstraße	ca. 5.100 m <sup>2</sup>	Streulage
Real, SB-Warenhaus	Huttenkreuzstraße	ca. 4.300 m <sup>2</sup>	Streulage
Rewe, Supermarkt	Goethestraße	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	Streulage
Edeka, Aktiv Markt, Supermarkt	Hertzstraße	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Lidl, Lebensmitteldiscounter	Zehntwiesenstraße	ca. 950 m <sup>2</sup>	Streulage
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Pforzheimer Straße	ca. 850 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Aldi, Lebensmitteldiscounter	Rudolf-Plank-Straße	ca. 850 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Netto, Lebensmitteldiscounter	Im Stecken	ca. 800 m <sup>2</sup>	Streulage
Cap, Supermarkt	Richard-Wagner-Straße	ca. 650 m <sup>2</sup>	Streulage
Treff, Lebensmitteldiscounter	Neue Bruchstraße	ca. 650 m <sup>2</sup>	Gewerbegebietslage
Cap, Supermarkt	Wilhelmstraße	ca. 500 m <sup>2</sup>	Streulage

Insgesamt verfügen die aufgenommenen Betriebe über eine Verkaufsfläche von rd. 20.260 m<sup>2</sup> und ein Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich von ca. 70,4 Mio. €.

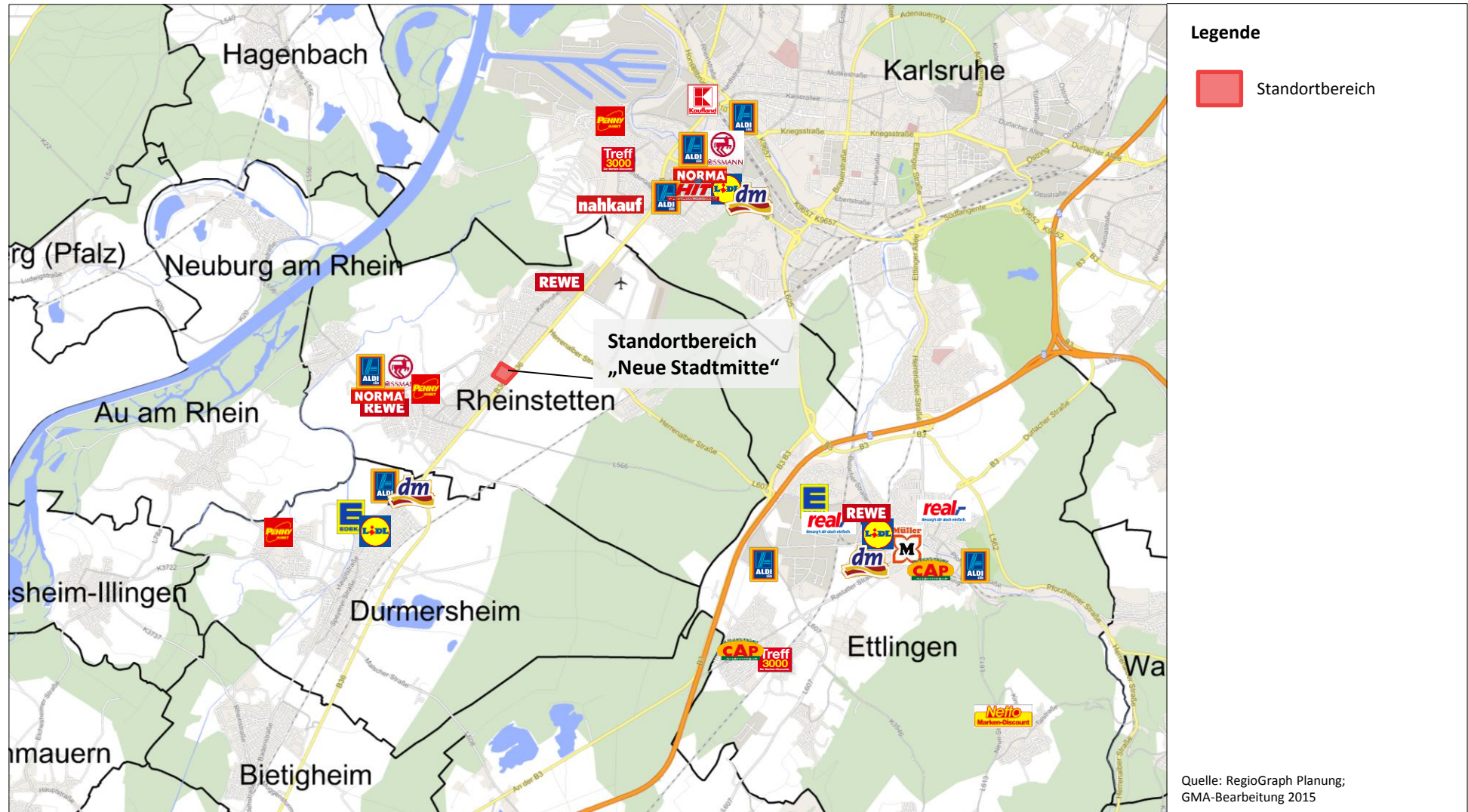
Im Drogeriewarenbereich sind in Ettlingen neben einer Parfümerie zwei Drogeriefachmärkte vorhanden:

**Tabelle 17: Strukturprägende Drogerieanbieter in Ettlingen**

Einzelhandelsbetrieb	Straße	VK	Lage
Müller, Drogeriefachmarkt	Neuer Markt	ca. 2.300 m <sup>2</sup>	Lage in der Innenstadt
Dm, Drogeriefachmarkt	Schillerstraße	ca. 450 m <sup>2</sup>	Streulage in der Nähe des Stadtzentrums

Des Weiteren ist in Ettlingen derzeit auf dem Köhler Areal die Ansiedelung eines weiteren Drogeriefachmarktes sowie eines Lebensmittelmarktes geplant.

## Karte 6: Wettbewerbssituation im Umland von Rheinstetten



### **3. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen**

#### **3.1 Methodik**

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf einem Gravitationsmodell basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen ergibt.

#### **3.2 Umsatzumverteilungen durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe**

Für die Bewertung der Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:



- /// Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wird an Standort „Neue Stadtmitte“ auf einer geplanten maximalen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.500 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 10,7 Mio. € erzielen.
- /// Davon entfallen rd. 9,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters zu erwarten:

**Tabelle 18: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters**

		In Mio. €
Lebensmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in den Ortszentren in Forchheim und Mörsch</li> </ul>	< 0,1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern in Rheinstetten</li> </ul>	1,6 – 1,7
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Au am Rhein</li> </ul>	< 0,1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Durmersheim</li> </ul>	1,1 – 1,2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in KA-Grünwinkel</li> </ul>	3,7 – 3,8
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in KA-Daxlanden</li> </ul>	0,3 – 0,4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Ettlingen</li> </ul>	2,1 – 2,2
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Umsatz Lebensmittelvollsortimenter im Lebensmittelbereich</b></li> </ul>	<b>9,1</b>
Nichtlebensmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Umsatz Lebensmittelvollsortimenter im Nichtlebensmittelbereich</b></li> </ul>	<b>1,6</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Umsatz insgesamt</b></li> </ul>	<b>10,7</b>

Für den geplanten Drogeriefachmarkt werden ebenfalls grundlegende Annahmen getroffen:

-  Der Drogeriemarkt wird an Standort „Neue Stadtmitte“ auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt maximal rd. 1.500 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 5,8 Mio. € erzielen.
-  Von dem Gesamtumsatz werden rd. 3,5 Mio. € durch Drogeriewaren umgesetzt. Weitere 2,3 Mio. € entfallen auf die Randsortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Elektronik).

Nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum, die durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu erwarten sind, im Detail:




**Tabelle 19: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes**

		In Mio. €
Drogeriewarenbereich	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in den Ortszentren in Forchheim und Mörsch	<< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern in Rheinstetten	0,4
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Au am Rhein	<< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Durmersheim	0,4 – 0,5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in KA-Grünwinkel	1,5 – 1,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in KA-Daxlanden	<< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Ettlingen	1,0 – 1,1
	▪ <b>Umsatz Drogeriemarkt im Drogeriewarenbereich</b>	<b>3,5</b>
Randsortimente	▪ <b>Umsatz Drogeriemarkt im Bereich der Randsortimente</b>	<b>2,3</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>5,8</b>

### 3.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen durch die geplanten Ansiedlungen im Untersuchungsraum sind folgende wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten:

- 
 Gegenüber den Anbietern in Rheinstetten werden im Lebensmittelbereich rd. 1,6 – 1,7 Mio. € umverteilt werden, was einer relativen Umverteilung von max. 6 % entspricht. Als wichtigste Wettbewerber des geplanten Lebensmittelvollsortimenters sind hier der Rewe Markt in Forchheim sowie die größeren Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet in Mörsch einzustufen. Im Drogeriewarenbereich werden die Umverteilungswirkungen i. H. von rd. 0,4 Mio. € hauptsächlich den Rossmann-Drogeriemarkt betreffen. Durchschnittlich liegen Umverteilungen bei max. 8 %. In den Ortszentren von Forchheim und Mörsch ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich kein



größeres Angebot vorhanden. Dementsprechend sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Auch in den sonstigen Lagen ist nicht mit Betriebsabschmelzungen zu rechnen.

- Im Lebensmittelbereich haben aufgrund der geringen räumlichen Distanz zum Standort „Neue Stadtmitte“ die Wettbewerber im angrenzenden Karlsruher Stadtteil Grünwinkel die höchsten absoluten Umsatzumverteilungswirkungen i. H. von 3,7 – 3,8 Mio. € zu erwarten. Dort sind dementsprechend relative Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rd. 6 – 7 % möglich, welche insbesondere die Hauptwettbewerber Kaufland, Hit, Aldi, Lidl und Norma treffen würden. Im Drogeriewarenbereich ist in Karlsruhe-Grünwinkel mit einer absoluten Umsatzumverteilung von ca. 1,5 – 1,6 Mio. € und einer Umverteilungsquote von rd. 10 – 11 % zu rechnen. Da die in Karlsruhe-Grünwinkel angesiedelten Märkte als leistungsfähige Wettbewerber einzustufen sind, können aufgrund der noch moderaten Umsatzumverteilungswirkungen Betriebsabschmelzungen ausgeschlossen werden. Die benannten Einzelhandelsbetriebe befinden sich zudem nicht innerhalb eines Stadtteilzentrums bzw. zentralen Versorgungsbereichs sondern vorrangig in Gewerbegebietslage. So kann auch eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.
- Im Karlsruher Stadtteil Daxlanden werden im Falle einer Ansiedelung der geplanten Märkte hingegen mit ca. 0,3 – 0,4 Mio. € im Lebensmittel- und unter 0,1 Mio. € im Drogeriewarenbereich deutlich geringere Umverteilungswirkungen von max. 4 % wirksam. Die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte, darunter der Treff Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum (zentraler Versorgungsbereich / D-Zentrum) werden in ihrer Funktion als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete nicht gefährdet. Gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich liegen die Umverteilungswirkungen mit rd. 4 – 5 % auf moderatem Niveau.
- Mit rd. 2,1 – 2,2 Mio. € werden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im benachbarten Mittelzentrum Ettlingen größere Umsatzumverteilungswirkungen erwarten müssen. Die relative Umsatzumverteilungsquote von ca. 3 – 4 % ist jedoch als gering zu beurteilen. In der Innenstadt von Ettlingen, welche im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, befinden sich keine größeren Lebensmittelanbieter sondern lediglich Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbieter (z. B. Weinhandlung). Diese Anbieter werden von den Auswirkungen der geplanten Ansiedelung nicht tangiert. Im Drogeriewarenbereich betragen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Ettlingen ca. 1,0 – 1,1 Mio. €, was einer Quote von ca. 6 – 7 % entspricht. Hiervon wären einerseits die größeren Drogeriewarenabteilungen der beiden real SB-Warenhäuser und andererseits die beiden Drogeriefachmärkte Müller und dm betroffen. Das Müller Drogeriekaufhaus nimmt die

Funktion als wichtiger Ankermieter in der Ettlinger Innenstadt wahr und kann als leistungsfähiger Anbieter eingestuft werden. Daher ist trotz einer Umverteilungswirkung in Höhe von rd. 5 – 6 % gegenüber diesem Wettbewerber nicht von einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen.

- Die benachbarte Gemeinde Au am Rhein verfügt lediglich über ein sehr geringes Angebot im projektrelevanten Sortimentsbereich. Dementsprechend liegt die Umverteilung unter 0,1 Mio. €, sodass städtebaulich relevante Umverteilungswirkungen sowohl für Lebensmittel als auch Drogeriewaren auszuschließen sind.
- Die Gemeinde Durmersheim verfügt mit Aldi, dm, Edeka und Lidl über mehrere leistungsfähige Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter, welche unmittelbar am nördlichen Ortseingang angesiedelt sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Standort „Neue Stadtmitte“ würden gegenüber diesen Anbieter Umsatzzumverteilungen i. H. von 1,1 – 1,2 Mio. € (ca. 5 %) für Lebensmittel und rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (ca. 7 – 8 %) für Drogeriewaren wirksam werden. Mit Betriebsabschmelzungen muss in diesem Zusammenhang jedoch nicht gerechnet werden. Im Ortszentrum von Durmersheim sind hingegen keine größeren Anbieter aus dem projektrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden, sodass auch hier keine Gefährdungen des Besatzes zu erwarten sind.
- Mit Blick auf die Randsortimente werden in Bezug auf die geplante Ansiedelung des Lebensmittelvollsortimenters ca. 1,6 Mio. € gegenüber den Anbietern im Untersuchungsraum umverteilt. Bezogen auf den geplanten Drogeriefachmarkt sind dies ca. 2,3 Mio. €. Die Umverteilungswirkungen verteilen sich dabei jedoch auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bestehender Anbieter sind nicht zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick zu den erwarteten Umverteilungswirkungen im Lebensmittel- und Drogeriebereich. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den generellen Umsatzzrückgängen und den Umsatzzrückgängen in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), d. h. in den Innenstädten bzw. Stadtteilzentren. Da die überwiegende Zahl der Wettbewerber in allen benachbarten Städten und Gemeinden in Gewerbegebietslagen bzw. Randlagen liegt, sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durchgängig eher gering. Eine Ausnahme bildet Ettlingen, wo der Müller Drogeriemarkt einer der wichtigsten Anbieter in der Innenstadt ist.

**Tabelle 20: Umsatzumverteilungen in %**

	Lebensmittel		Drogeriewaren	
	gesamt	ZVB	gesamt	ZVB
Rheinstetten	5 – 6 %	1 – 2 %	8 – 9 %	n. n.
Au am Rhein	2 – 3 %	n. n.	n. n.	n. n.
Durmersheim	5 – 6 %	n. n.	8 – 9 %	n. n.
KA-Grünwinkel	6 – 7 %	n. n.	10 – 11 %	n. n.
KA-Daxlanden	4 – 5 %	rd. 5 %	n. n.	n. n.
Ettlingen	3 – 4 %	2 – 3 %	6 – 7 %	5 – 6 %

## VI. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens

Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen der Ansiedelung der Einzelhandelsbetriebe am Standortbereich „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Prüfkriterien der Landes- und Regionalplanung zu prüfen. Wesentliche Prüfkriterien sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

### 1. Bewertung der raumordnerischen Kernregelung / Konzentrationsgebot

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

Auch im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>13</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Im vorliegenden Fall kann die raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot wie folgt bewertet werden:

Rheinstetten ist im LEP 2002 als Kleinzentrum ausgewiesen und somit zunächst kein Standort für den großflächigen Einzelhandel.

Im Fall von Rheinstetten greift jedoch die Ausnahmeregelung. Die Etablierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Standort „Neue Stadtmitte“ – dementsprechend in zentraler Lage im Stadtgebiet – dient der Sicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet der zur Ansiedelung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe geht nicht über das Stadtgebiet von Rheinstetten

<sup>13</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung.

hinaus. Des Weiteren ist der Standort aufgrund der Nahlage zur Karlsruher Messe mit den südwestlichen Siedlungsbereichen des Oberzentrums Karlsruhe zusammengewachsen.

Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden daher i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Rheinstetten erfüllt.

## 2. Bewertung des Integrationsgebotes

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 [...].“

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewertet werden:

Der Standort der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten befindet sich in **zentraler, städtebaulich integrierter Lage** zwischen den Ortsteilen Forchheim und Mörsch. Am Standort sind zahlreiche Nutzungsstrukturen angesiedelt (u. a. Rathaus Mitte, Eiscafé, Bank), die auf die Funktion eines Zentrums schließen lassen. Der Standort ist sowohl zu Fuß und dem Fahrrad als auch mit dem Auto gut zu erreichen. Des Weiteren ist ein direkter ÖPNV-Anschluss mit einer Haltestelle unmittelbar am Standort vorhanden.

Aus **städtebaulicher** Sicht ist der Standort in den Bebauungszusammenhang integriert. Im erweiterten Standortumfeld, insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung, befinden sich verdichtete Wohngebiete. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe würden eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere übernehmen, sodass im Zuge der Neubebauung des Areals auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Verbesserung der Situation festzuhalten ist.

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird durch das Vorhaben erfüllt.

### 3. Bewertung des Kongruenzgebotes

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.“

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

Gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist Rheinstetten als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt verfügt dementsprechend über keinen Verflechtungsbereich, der über das administrative Stadtgebiet hinausgeht.

Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsbetriebe umfasst ausschließlich die Stadt Rheinstetten. Eine über das Stadtgebiet hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass bei für beide großflächigen Einzelhandelsanbieter (Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt) ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Stadt Rheinstetten stammen. Lediglich rd. 20 % fließen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu (z. B. Pendler). Somit stammen deutlich weniger als 30 % des Umsatzes von außerhalb des Stadtgebiets.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Rd. 80 % des durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe generierten Umsatzes stammen aus Rheinstetten selbst. Lediglich 20 % fließen von außerhalb an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird in keinem Fall überschritten.

### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

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

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

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

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

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

In Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe sind im Rahmen des Beeinträchtigungsgebots insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Karlsruher Stadtteile Grünwinkel und Daxlanden, Durmersheim, Ettlingen und Au zu untersuchen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die geplanten Ansiedlungsvorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbot es wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die geplante Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden gegenüber den großflächigen Lebensmittelanbietern in Karlsruhe-Grünwinkel und Ettlingen zu erwarten sein, diese werden jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 6 – 7 %). Diese Märkte sowie auch die Einzelhandelsbetriebe in Rheinstetten und den weiteren Kommunen im Umland sind 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.
- Sowohl in den Ortskernen der Stadtteile Mörsch und Forchheim als auch in den Zentren der Kommunen im Umland sind mit Ausnahme des Treff Lebensmitteldiscounters in Karlsruhe-Daxlanden keine strukturprägenden Anbieter aus dem Lebensmittelbereich angesiedelt. Dementsprechend sind auch keine erheblichen Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich zu erwarten. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Rheinstetten und ebenfalls gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld nicht beeinträchtigt.
- In Bezug auf den geplanten Drogeriefachmarkt wird das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls eingehalten. Die wesentlichen Umverteilungen finden an Standorten außerhalb der Stadt- bzw. Ortszentren statt und liegen mit max. 10 – 11 % (Karlsruhe-Grünwinkel) im Rahmen der im Einzelhandelserlass genannten Schwelle von 10 %. Der Großteil der betroffenen Märkte ist dabei in Gewerbegebiets- bzw. Streulage verortet. Als einziger wesentlicher Drogerieanbieter im Untersuchungsraum ist der Müller Drogeriemarkt in der Ettlinger Innenstadt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Die Umverteilungswirkungen werden hier eine Größenordnung von 5 – 6 % nicht überschreiten, sodass auch hier eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen ist. Für die Stadt Rheinstetten ist durch die Ansiedlung eines



Drogeriefachmarktes vielmehr von einer Verbesserung der Versorgungssituation im Drogeriewarenbereich auszugehen.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den Randsortimenten werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Forchheim und Mörsch bzw. dem Umland 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.

Es ist festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot sowohl in Bezug auf die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters als auch in Bezug auf den geplanten Drogeriefachmarkt eingehalten wird.

In beiden Sortimentsbereichen liegen die erwarteten Umsatzumverteilungseffekte im Rahmen der im Einzelhandelserlass genannten kritischen Schwelle von 10 %. Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen finden zudem vorrangig außerhalb der integrierten Lagen gegenüber Anbietern in den Gewerbegebieten statt. Gegenüber den Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum erreichen die Umverteilungswirkungen maximal 5 – 6 %. Städtebauliche Auswirkungen insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen sind daher auszuschließen.

## **VII. Empfehlungen für die Entwicklung der Ortskerne von Forchheim und Mörsch**

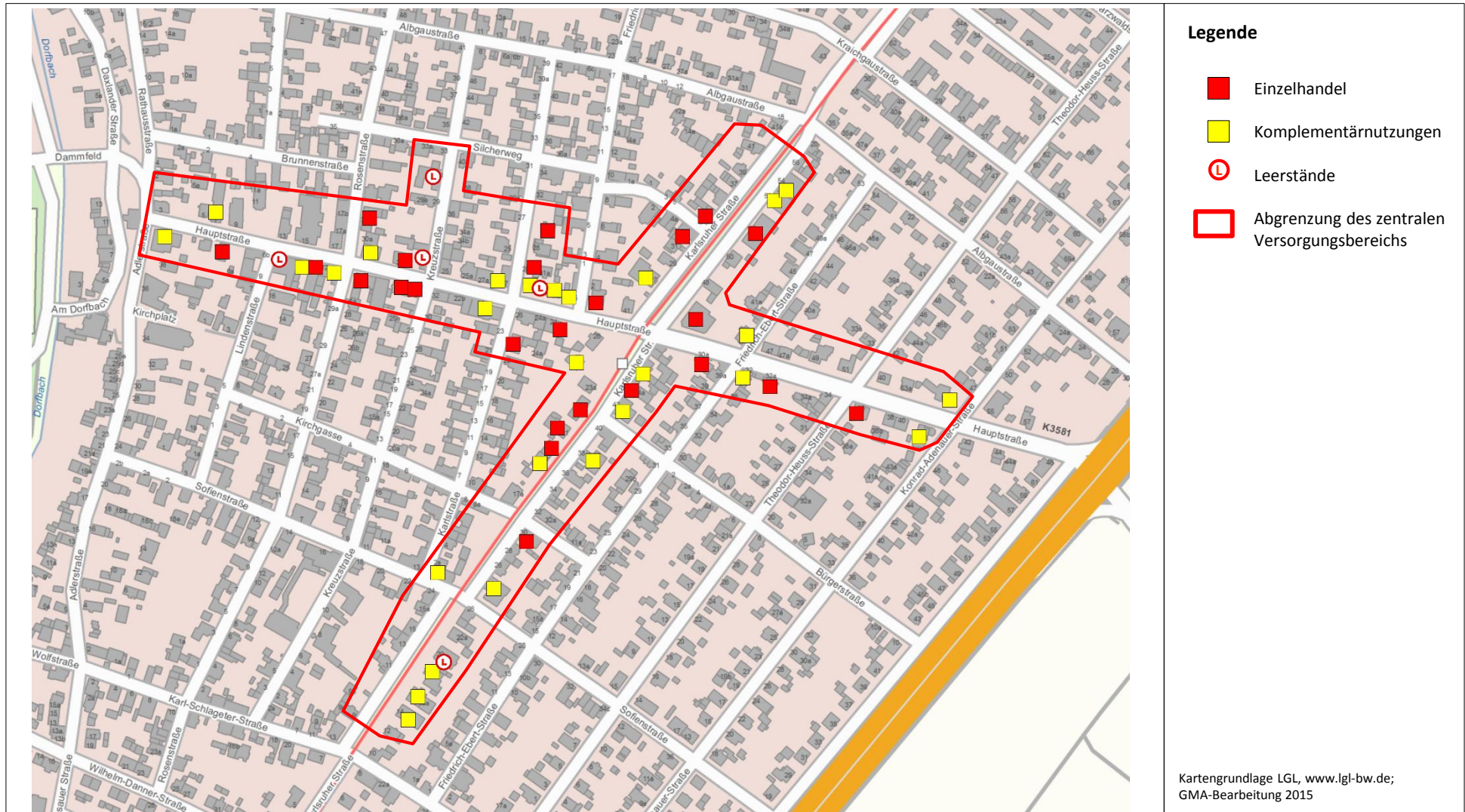
Im Folgenden sollen Entwicklungspotenziale und umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Ortskerne von Forchheim und Mörsch gegeben werden.

### **1. Empfehlungen für die Ortsmitte von Forchheim**

Die Ortsmitte des Rheinstettener Stadtteils Forchheim erstreckt sich über den Kreuzungsbereich der Karlsruher Straße und der Hauptstraße. Sie reicht in Richtung Westen bis zur Adlerstraße, im Süden wird sie durch die Karl-Schlageter-Straße begrenzt. In östlicher Richtung reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Konrad-Adenauer-Straße, in Richtung Norden bis zur Albgaustraße.

In diesem Standortbereich sind eine Vielzahl Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Bedarfsbereichen angesiedelt, wobei ausschließlich kleinflächige, überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte vorhanden sind. Flächengrößte Anbieter sind in diesem Zusammenhang das Foto-fachgeschäft Taller sowie das Bekleidungsgeschäft Keilbach Mode. Neben Einzelhandel nehmen auch Gastronomie (u. a. Lobberle Restaurant und Hotel, Schwarzwaldstube) und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Reisebüro, Frisör) eine wichtige Funktion im Ortszentrum von Forchheim ein. Zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2015) wurden zudem fünf leerstehende Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich erfasst (vgl. Karte 8). An der Karlsruher Straße verlaufen straßenbegleitend die Schienen der Karlsruher S-Bahn.

## Karte 7: Ortszentrum von Rheinstetten-Forchheim





### Einzelhandelsbesatz im Ortszentrum von Forchheim



### Gastronomiebesatz im Ortszentrum von Forchheim



GMA-Aufnahmen 2015

Bereits heute kann bei der Ortsmitte von Forchheim von einem attraktiven Einzelhandelsstandort in Rheinstetten gesprochen werden. Dennoch werden folgende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Standortes vorgeschlagen:

- / Als wichtigste Zielstellung für den zentralen Versorgungsbereich in Forchheim wird der Wiederbesatz der leerstehenden Ladenlokale gesehen. Es besteht in der Ortsmitte aufgrund der kleinteiligen Struktur weder der Platz noch die Notwendigkeit zur Ansiedelung eines größeren Lebensmittelanbieters. Der Besatz mit kleinteiligen, beratungsintensiven Fachgeschäften aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist in Rheinstetten hingegen noch nicht erschöpft. Es sollten bei der Wiedernutzung von leerstehenden Ladenlokalen jedoch nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern auch Dienstleister und gastronomische Einrichtungen in Betracht gezogen werden. Bereits heute hat sich die Ortsmitte von Forchheim als Standort für ansprechende Restaurants und Cafés herausgebildet. Diese Funktion gilt es weiter zu verstärken.
- / Um die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte zu erhöhen, wären auch Maßnahmen der Straßenbegrünung anzudenken. Vor allem im entlang der Karlsruher Straße sind lediglich vereinzelt Bäume vorhanden. Ähnlich dem Bereich der westlichen Hauptstraße

wäre hier das Anbringen von Blumenkästen mit saisonaler Bepflanzung eine attraktivitätssteigernde Maßnahme. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einem immer größer werdenden Anteil älterer Bewohner ist auch die Etablierung von straßenbegleitenden Sitz- und Verweilmöglichkeiten als positive Entwicklungsmaßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zu sehen.

- Die Gestaltung der einzelnen Fachgeschäfte kann in der Ortsmitte insgesamt als gut eingestuft werden, sie variiert jedoch zum Teil erheblich, sodass hier in Bezug auf einzelne Anbieter ein Verbesserungspotenzial gesehen wird. Besondere Vorbildfunktionen können dabei die örtlichen Blumenfachgeschäfte mit einer ansprechenden Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung übernehmen.
- Auch wäre eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der leerstehenden Ladenlokale anzustreben, z. B. durch temporäre Nutzungen oder Vermietung der Schaufensterflächen an andere Einzelhändler. Zudem wäre eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten der einzelnen Geschäfte i. S. einer besseren Einkaufsatmosphäre wünschenswert.

## **2. Empfehlungen für die Ortsmitte von Mörsch**

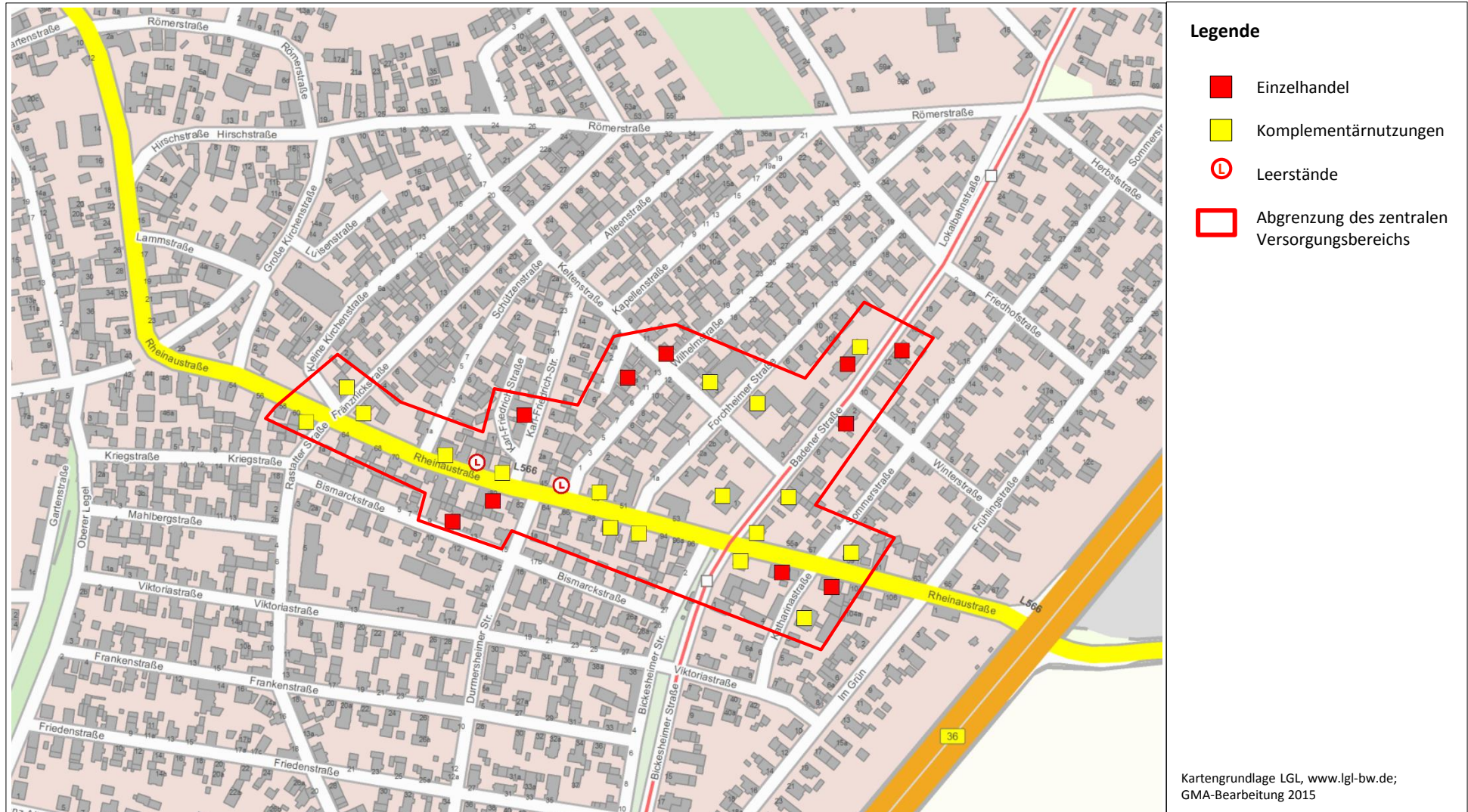
Die Ortsmitte des Rheinstettener Stadtteils Mörsch ist deutlich disperser strukturiert als die im benachbarten Stadtteil Forchheim und dementsprechend auch weniger eindeutig abzugrenzen. Der als zentraler Versorgungsbereich bestimmte Bereich des Ortskerns von Mörsch erstreckt sich im Wesentlichen über die Rheinaustraße rund um die Straßenbahnhaltestelle „Rheinaustraße“ zwischen der Fränzlstraße und der Frühlingstraße. Darüber hinaus umfasst sie die südlichen Bereiche der Badener Straße, Forchheimer Straße, Wilhelmstraße sowie Karl-Friedrich-Straße (vgl. Karte 8).

Der Besatz in diesem Standortbereich wird vorrangig durch Nutzungen außerhalb des Einzelhandels geprägt. So ist an erster Stelle das Technische Rathaus (Bauamt) zu nennen. Darüber hinaus sind vor Ort u. a. mehrere Frisöre, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe vorhanden. In Bezug auf den Einzelhandel nimmt der Ortskern von Mörsch eine weniger bedeutende Rolle ein. Als wichtigster Anbieter ist hier ein Raiffeisen Bau- bzw. Gartenmarkt zu nennen. Des Weiteren sind das Lebensmittelgeschäft Rheinau Markt, zwei Bäckereien und ein Fischfachgeschäft sowie mehrere kleinflächige Anbieter aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung standen im zentralen Versorgungsbereich von Mörsch zwei Ladenlokale leer.



## Karte 8: Ortszentrum von Rheinstetten-Mörsch





#### Einzelhandelsbesatz im Ortszentrum von Mörsch



#### Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz im Ortszentrum von Mörsch



GMA-Aufnahmen 2015

Der Ortskern von Mörsch hat in Bezug auf den Einzelhandel in Rheinstetten nur eine untergeordnete Bedeutung. Dementsprechend werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Standortbereichs gegeben:

- Der zentrale Versorgungsbereich in Mörsch ist als Standort für Dienstleistungen und Gastronomie weiterzuentwickeln und zu sichern. Mit mehreren Einrichtungen aus dem Bildungsbereich (u. a. Musikschule, Gesangsschule, Schülerhilfe) hat sich die Ortsmitte von Mörsch bereits in der Vergangenheit als wichtiger Standort für Bildungseinrichtungen herausgebildet. Eine Erweiterung des Ortskerns hinsichtlich einer Vergrößerung des Einzelhandelsangebots wäre positiv, erscheint aber kaum umsetzbar.
- Ähnlich wie im benachbarten Forchheim kann auch die Ortsmitte von Mörsch heute als städtebaulich ansprechend beschrieben werden, wenngleich die Ausweitung der straßengebegleitenden Begrünung auch hier vor Vorteil wäre. Insbesondere der Bereich rund um das Rathaus sticht in diesem Zusammenhang positiv hervor und könnte einen Vorbildcharakter einnehmen.

## VIII. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung der „Neuen Stadtmitte“ in Rheinstetten in integrierter Lage zwischen den beiden Stadtteilen Forchheim und Mörsch</li> <li>▪ Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (ca. 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>▪ Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes (ca. 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>▪ Ansiedelung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Sortimente (Fachgeschäfte)</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet SO nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Rheinstetten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Kleinzentrum Rheinstetten mit ca. 20.875 Einwohnern</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: Ortskern von Forchheim mit breitem Branchenmix kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe; Ortskern von Mörsch mit disperserem Streubesatz; Standortbereich Hertzstraße in Gewerbelage mit Anbietern aus dem Lebensmittelbereich (u. a. Rewe, Aldi) und weiteren Fachmärkten; Standortbereich „Siegelgrund“ mit Fachmarktbesatz aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Rofu Kinderland)</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Rheinstetten</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 20.875 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 41,8 Mio. € im Lebensmittelbereich</li> <li>▪ ca. 7,9 Mio. € im Drogeriewarenbereich</li> </ul> </li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung für einen Lebensmittelvollsortimenter mit 2.500 m<sup>2</sup> VK: ca. 10,7 Mio. €, davon 9,1 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gesamtumsatzleistung für einen Drogeriefachmarkt mit 1.500 m<sup>2</sup> VK: ca. 5,8 Mio. €, davon 3,5 Mio. € im Drogeriebereich und 2,3 Mio. € im Bereich der Randsortimente</li> </ul>
--	---

#### Umsatzumverteilungseffekte in Zentralen Versorgungsbereichen

	Lebensmittelvollsortimenter VK 2.000 – 2.500 m <sup>2</sup>	Drogeriemarkt VK ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Rheinstetten	1 – 2 %	nicht nachweisbar
Au am Rhein	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Durmersheim	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Karlsruhe-Grünwinkel	nicht nachweisbar	nicht nachweisbar
Karlsruhe-Daxlanden	rd. 5 %	nicht nachweisbar
Ettlingen	2 – 3 %	5 – 6 %

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

raumordnerische Kernregelung	<p><b>Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Rheinstetten i. S. der Ausnahmeregelung erfüllt.</b> Rheinstetten hat die Funktion eines Kleinzentrums inne und ist somit zunächst kein Standort für den großflächigen Einzelhandel. Die zur Ansiedelung geplanten Märkte dienen jedoch der Sicherung der Grundversorgung. Des Weiteren ist der Standort aufgrund der Nahlage zur Karlsruher Messe mit den südwestlichen Siedlungsbereichen des Oberzentrums Karlsruhe zusammengewachsen.</p>
Integrationsgebot	<p><b>Das Integrationsgebot wird am Standort „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten erfüllt.</b> Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage zwischen den beiden Rheinstettener Stadtteilen Forchheim und Mörsch.</p>
Kongruenzgebot	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Sowohl in Bezug auf den Lebensmittelvollsortimenter als auch auf den Drogeriefachmarkt stammen ca. 80 % des Umsatzes aus der Stadt Rheinstetten selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird somit nicht überschritten.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p><b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b> So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungen durch die geplante Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters in den zentralen Versorgungsbereichen mit max. 5 % auf moderatem Niveau. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzumverteilung wird bei Weitem nicht erreicht. Auch in Bezug auf den geplanten Dro-</p>

	geriefachmarkt sind die Umverteilungswirkungen mit max. 5 – 6 % gegenüber den Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen noch annehmbar, sodass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Rheinstetten als auch im weiteren Umland zu erwarten sind.
--	---

GMA-Zusammenstellung 2015

## Karten-, Tabellen-, Abbildungsverzeichnis Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	17
Karte 2:	Standortübersicht: Einzelhandelsstrukturen in Rheinstetten	19
Karte 3:	Mikrostandort „Neue Stadtmitte“ Rheinstetten	22
Karte 4:	Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal „Neue Stadtmitte“ in Rheinstetten	33
Karte 5:	Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	39
Karte 6:	Wettbewerbssituation im Umland von Rheinstetten	45
Karte 7:	Ortszentrum von Rheinstetten-Forchheim	59
Karte 8:	Ortszentrum von Rheinstetten-Mörsch	62

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	13
Tabelle 2:	Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland	14
Tabelle 3:	Einwohnerverteilung in Rheinstetten	16
Tabelle 4:	Aktuelle Bestandssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Rheinstetten	26
Tabelle 5:	Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel	26
Tabelle 6:	Aktuelle Bestandssituation im Bereich Drogeriewaren in Rheinstetten	27
Tabelle 7:	Verkaufsflächenpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel	28
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächenaufteilung eines Müller Drogeriemarktes	28
Tabelle 9:	Kaufkraftpotenzial in Rheinstetten	34
Tabelle 10:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Supermarkt mit max. 2.500 m <sup>2</sup> VK)	35
Tabelle 11:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Drogeriemarkt mit max. 1.500 m <sup>2</sup> VK)	36
Tabelle 12:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Durmersheim	41
Tabelle 13:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Karlsruhe-Grünwinkel	42
Tabelle 14:	Strukturprägende Drogerieanbieter in Karlsruhe-Grünwinkel	42
Tabelle 15:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Karlsruhe-Daxlanden	43

Tabelle 16:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Ettlingen	44
Tabelle 17:	Strukturprägende Drogerieanbieter in Ettlingen	44
Tabelle 18:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	47
Tabelle 19:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes	48
Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen in %	51

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im interkommunalen Vergleich	25
--------------	---	----