

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes und Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in

STUTENSEE

Auftraggeber: Stadt Stutensee

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, Januar 2014

GMA
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer; Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Telefon: 07141 - 93600 Telefax: 07141 - 936010
eMail: info@gma.biz Internet: http://www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, erhielt im Februar 2012 den Auftrag der Stadt Stutensee zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes sowie zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Stutensee-Blankenloch.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde im April 2012 eine Komplett-erhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet durchgeführt und der GMA bereits vorliegende Daten aktualisiert. Darüber hinaus standen der GMA Informationen des Auftraggebers, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, des Statistischen Bundesamtes sowie Fachpublikationen aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und –findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Stutensee. 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.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz 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.

GMA
Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Januar 2014
BE WMA wym

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I.	**Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes**	**1**
1.	**Ausgangslage**	**1**
2.	**Situation des Einzelhandels in Stutensee 2013**	**3**
2.1	Makrostandort Stutensee	3
2.2	Standortgefüge des Einzelhandelsstandortes Stutensee	5
2.3	Aktualisierung der Kaufkraftberechnungen für Stutensee	7
2.4	Aktualisierung der wesentlichen Kennziffern des Einzelhandelsbesatzes in Stutensee	10
2.5	Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit 2007	15
3.	**Branchenbezogene Entwicklungspotenziale**	**19**
4.	**Standortbezogene Entwicklungspotenziale**	**23**
5.	**Gewerbegebiet Nord**	**25**
5.1	Standortgegebenheiten und Nutzungsstrukturen	25
5.2	Planungen und Neuordnung des Gewerbegebietes Nord	27
6.	**Sonstige mögliche Entwicklungsstandorte in Stutensee**	**32**
7.	**Standort- und Sortimentskonzept der Stadt Stutensee**	**34**
II.	**Auswirkungsanalyse Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Nord in Stutensee-Blankenloch**	**39**
1.	**Aufgabenstellung und Daten des Vorhabens**	**39**
2.	**Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet**	**40**
3.	**Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens**	**42**

4. Projektrelevante Wettbewerbssituation 43
4.1 Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich 43
4.2 Wettbewerbssituation im Drogeriewarenbereich 46

5. Beurteilung der möglichen Auswirkungen 48
5.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft 48
5.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte 51
5.3 Agglomeration 56

6. Rechtsrahmen, raumordnerische Bewertung 57

III. Zusammenfassung 64

I. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

1. Ausgangslage

Die GMA hat im April 2007 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Stutensee vorgelegt. Darin wurde neben anderen Themen bereits die Neuordnung des Gewerbegebietes Nord in Blankenloch thematisiert. Im Gewerbegebiet Nord befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration, die sich sukzessive über viele Jahre entwickelt hat. Mittlerweile sind die Standortbedingungen jedoch für mehrere Betriebe innerhalb des Gebiets nicht mehr ideal. Außerdem hat sich die Wettbewerbssituation in den Umlandgemeinden verschärft.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, das Gewerbegebiet Nord neu zu strukturieren. Anlass hierfür ist insbesondere die geplante Verlagerung von REWE, Aldi und dm. Diese drei Betriebe wollen ihren bisherigen Standort aufgeben und im Rahmen einer Neuplanung gemeinsam im südlichen Bereich des Gewerbegebietes einen Neubau realisieren.

Alle drei Einzelhandelsbetriebe würden im Zuge der Verlagerung modernisiert und attraktiver gestaltet werden können. Dabei würde jeweils eine moderate Verkaufsflächenerweiterung erfolgen. Im Gegenzug würde am neuen Standort die bisherige Einzelhandelsnutzung entfallen, d. h. konkret dass der derzeit vorhandene SBK-Getränkemarkt sowie der Takko-Bekleidungsfachmarkt im Rahmen der Neukonzeption nicht mehr enthalten sein würden. Durch den Wegfall insb. des Bekleidungsfachmarktes wird in regionalplanerischer Hinsicht der Bestand an zentrenrelevantem Handel im Gewerbegebiet Nord deutlich reduziert und gleichermaßen eine Modernisierung der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich für die Stadt Stutensee erreicht.

Die Altstandorte der zu verlagernden Betriebe sollen teilweise komplett aufgegeben werden. Mit der Fa. Aldi wird eine Vereinbarung angestrebt, dass der Altstandort nicht mehr durch zentrenrelevanten Einzelhandel belegt wird. Der Altstandort von dm befindet sich bereits auf dem für die Neukonzeption vorgesehenen Areal und erfährt somit auch keine Nachfolgenutzung. Auch bezüglich der Nachfolgenutzung des Rewe-Marktes wird sichergestellt, dass dort kein weiterer zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein sowie dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe wurde für Stutensee folgende Vorgehensweise vereinbart:

- Das Einzelhandelskonzept der GMA vom April 2007 ist hinsichtlich der wesentlichen Grundlagendaten zu aktualisieren. Dies betrifft wesentliche Daten zur Kaufkraft, zur Wettbewerbssituation in Stutensee und insbesondere auch zur veränderten Wettbewerbssituation in den Umlandgemeinden.
- Zweitens sind die Entwicklungsperspektiven der Stadt Stutensee insbesondere im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Gewerbegebiets Nord aufzuzeigen und die im Einzelhandelskonzept 2007 erarbeiteten Empfehlungen fortzuschreiben und zu aktualisieren, um eine regionalverträgliche Weiterentwicklung zu gewährleisten. Dabei wurden neben den Entwicklungen im Gewerbegebiet Nord ebenfalls weitere Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, so dass als Resultat ein tragfähiges Konzept für die Stadt Stutensee entsteht.
- In einem dritten Schritt sind die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu beleuchten. Zwar handelt es sich nur um Standortverlagerungen mit jeweils eher geringem Verkaufsflächenzuwachs am Standort Gewerbegebiet Nord, durch die Bündelung und Neukonzeption ist jedoch von einem Attraktivitätsgewinn auszugehen, so dass das Gesamtvorhaben ggf. andere Auswirkungen hat als der heutige Bestand. Außerdem ist im Rahmen der geplanten Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls eine raumordnerische Prüfung (unabhängig von den Verlagerungen) erforderlich. In diesem Zusammenhang sind somit die raumordnerischen Bewertungskriterien zu prüfen, d. h. insbesondere Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

2. Situation des Einzelhandels in Stutensee 2013

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen und Kennzahlen des Einzelhandelskonzeptes 2007 aktualisiert. Für die Bearbeitung wurde im April 2012 eine Kompletterhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet durchgeführt.

2.1 Makrostandort Stutensee

Die Stadt Stutensee (Landkreis Karlsruhe) ist mit etwa **23.430 Einwohnern**[1] regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft. Mit der Lage nördlich von Karlsruhe befindet sich Stutensee lt. Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) in der Randzone des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Karlsruhe. Mit der zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum kommt Stutensee „die Deckung des Grundbedarfs der Nahbereiche" sowie „die Versorgung der eigenen wie benachbarten Nahbereiche mit Teilleistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes"[2] zu.

Siedlungsstrukturell bildet Blankenloch den prägendsten Stadtteil von Stutensee. Hier befinden sich ein ausgedehntes Industrie- und Gewerbegebiet sowie die wesentlichen Einzelhandelsangebote der Stadt.

Etwa die Hälfte der **Einwohner** von Stutensee lebt im Stadtteil Blankenloch-Büchig. Die Stadtteile Friedrichstal und Spöck umfassen etwa 22 % bzw. 18 % der Einwohner. Staffort bildet den kleinsten Stadtteil mit einem Anteil von ca. 8 % der Bevölkerung. Bis zum Jahr 2020 zeigt die Prognose des Statistischen Landesamtes ein weiteres Wachstum der Bevölkerung um 3 %.

Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen verlief in Stutensee die Entwicklung der Bevölkerung in den vergangen 10 Jahren günstig und deutlich über den durchschnittlichen Zuwachsraten des Landkreises (vgl. Tabelle 1).

---

1 Quelle: Stadtverwaltung Stutensee; Stand 01.12.2012.

2 Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, 2.1.4, Z (2).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich 2000 - 2012

	2000	2012	Veränderung in %
Stutensee	21.794	23.433*	+ 7,5
Graben-Neudorf	11.160	11.584	+ 3,8
Linkenheim-Hochstetten	11.598	12.049	+ 3,9
Eggenstein-Leopoldshafen	15.064	16.369	+ 8,7
Bruchsal	41.777	43.391	+ 3,9
Karlsruhe	278.558	298.489	+ 7,2
Landkreis Karlsruhe	419.555	434.125	+ 3,5

* Quelle: Stadt Stutensee (Stand: 01.12.2012)
Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg;
GMA-Berechnungen 2013

Verkehrlich ist Stutensee durch die Nähe zur Bundesautobahn A 5 (Karlsruhe – Heidelberg) gut an das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Bundesstraßen B 3, B 35 und B 36 verlaufen in räumlicher Nähe zu Stutensee und binden die Stadt über gut ausgebaute Kreisstraßen an das regionale Verkehrsnetz an. Zwischen den einzelnen Stadtteilen stellen mehrere Landes- und Kreisstraßen eine Verbindung her (u. a. L 558, L 559, L 560). Im öffentlichen Verkehr ist Stutensee durch die S-Bahn des Verkehrsverbundes Karlsruhe sowie diverse Buslinien ebenfalls eingebunden. Ein Anschluss an das Regionalbahnnetz wird durch die Bahnhöfe in den Stadtteilen Blankenloch und Friedrichstal ermöglicht.

Die **Wirtschaftsstruktur** von Stutensee ist durch einen hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe geprägt. Von den etwa 4.633 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten[1] sind ca. 48,1 % im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Damit liegt ihr Anteil deutlich über dem durchschnittlichen Wert im Landkreis von 38,5 %. Auf Handel, Gastgewerbe und Verkehr entfallen etwa 22,6 % (Landkreis: 20,2 %). Die sonstigen Dienstleistungen liegen mit einem Anteil von 29,0 % deutlich unter dem Durchschnittswert des Landkreise (41,0 %). In den vergangenen Jahren zeigte sich in Stutensee eine Verschiebung in den Wirtschaftsbereichen. So hat das produzierende Gewerbe deutlich an

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2011.

Bedeutung gewonnen, während Handel, Gastgewerbe und Verkehr entsprechend an Bedeutung verloren haben. Mit der räumlichen Nähe zu Karlsruhe als wirtschaftsstarkem Oberzentrum kommt Stutensee jedoch nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Arbeitsstandort zu. Dies wird in einem negativen Pendlersaldo von – 4.052 Berufspendlern deutlich. Allerdings war in den letzten Jahren, bedingt durch den Zuwachs der Beschäftigtenzahlen in Stutensee ein positiver Trend erkennbar.

2.2 Standortgefüge des Einzelhandelsstandortes Stutensee

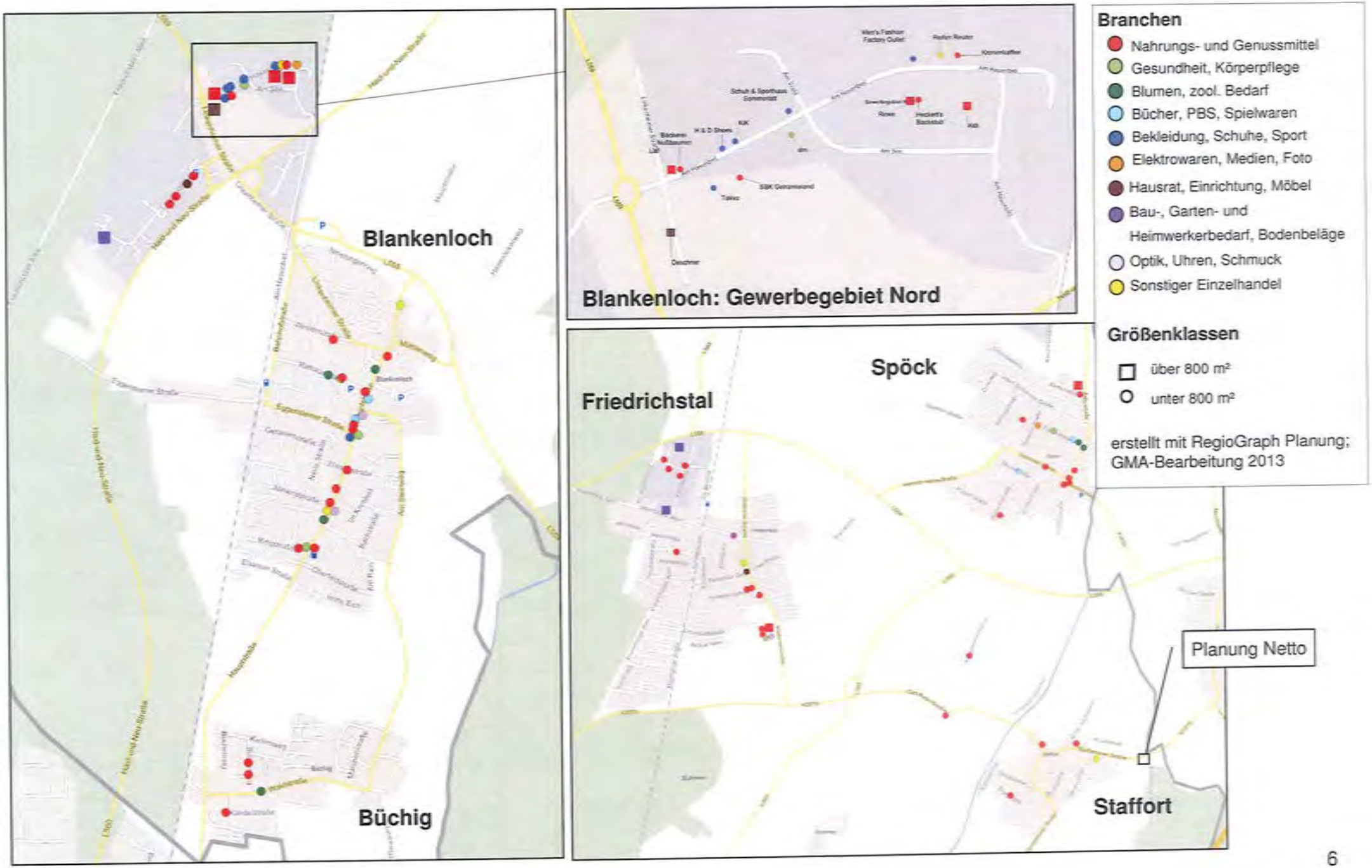
Der Schwerpunkt im Einzelhandelsangebot von Stutensee liegt im Stadtteil **Blankenloch**. Dabei können grundsätzlich zwei Einkaufslagen unterschieden werden. Die innerörtliche Haupteinkaufslage befindet sich entlang der Hauptstraße zwischen der Eggensteiner Straße im Süden und der Einmündung Rathausstraße im Norden. Ergänzend befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe in Teilen der Rathausstraße. Das Angebot in der Haupteinkaufslage umfasst v. a. Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches in Betrieben mit kleinen Verkaufsflächen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch komplementäre Nutzungen wie Dienstleistungen, Ärzte, Gastronomie, Kultur und öffentliche Einrichtungen. Am Südrand des Ortskerns ist hier ein kleiner Treff 3000 Lebensmittelmarkt vorzufinden. Die Standortlage wurde im Regionalplan als integrierte Lage (d. h. zentraler Versorgungsbereich) dargestellt.

Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt liegt am Nordrand des Stadtteils Blankenloch im Gewerbegebiet Nord. Das Gewerbegebiet liegt zwischen der Eisenbahnlinie und den Landstraßen L 560 und L 559. Das Angebot umfasst großflächige Betriebe sowie fachmarktorientierte Konzepte im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Das Gebiet ist lt. Regionalplan als Ergänzungsstandort ausgewiesen und weist mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot eine über Blankenloch hinausgehende Attraktivität und Ausstrahlung auf. Nur eine geringe Bedeutung kommt dem Einzelhandel in den Industriegebieten Süd I und Süd II zu.

Im südlich von Blankenloch gelegenen Stadtteil **Blankenloch-Büchig** ist zur Sicherung der Nahversorgung ein weiterer kleinflächiger Edeka-Markt vorhanden.

Karte 1: **Einzelhandelsbestand und Standortlagen in Stutensee**

GMA
Beratung und Umsetzung



In **Friedrichstal** befindet sich in der nördlichen Gewerbegebietslage ebenfalls ein Einzelhandelsangebot mit Betrieben im Nahrungs- und Genussmittelsegment (Penny) sowie im langfristigen Bedarfsbereich (Baumarkt, Baustoffe). In Nebenlagen, wie z. B. Hindenburgstraße, bestehen weitere Einzelhandelsangebote, die eine Nahversorgungslage ausbilden. In der Wallonenstraße ist ein Edeka Markt als Nahversorger angesiedelt.

In **Spöck** befindet sich am nördlichen Ortsausgang ebenfalls ein Edeka-Markt. Des weiteren befinden sich kleinere Betriebe im Ortskern und in Streulage. Auch **Staffort** weist nur einen geringen Einzelhandelsbestand auf, der sich vorrangig in Streulagen befindet. Jedoch ist dort am östlichen Ortsrand die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der Nahversorgung geplant.

2.3 Aktualisierung der Kaufkraftberechnungen für Stutensee

Im Einzelhandelskonzept 2007 wurde das Marktgebiet für den Einzelhandelsstandort Stutensee abgegrenzt. Regionalplanerisch wird der Einzugsbereich für Stutensee auf den Nahbereich, d. h. die eigene Kommune, begrenzt. In einzelbetrieblicher Sicht bestehen jedoch teilweise Verflechtungen, die über die Stadt Stutensee hinausgehen. Insgesamt weist das Einzelhandelsangebot jedoch auf eine eher lokale Bedeutung hin, so dass bestehende Verflechtungen in Form von Streuumsätzen als Gelegenheitseinkäufe mit erfasst werden.

Das Einwohnerpotenzial für den Einzelhandel in Stutensee umfasst ca. 23.430 Einwohner.[1]

Nach Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) in den alten Bundesländer für die abgegrenzten Bedarfsgüter im Jahr 2012 bei ca. 5.349 € pro Kopf der Wohnbevölkerung. Davon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 1.810 € p. a., auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.539 € p. a.

---

[1] Quelle: Stadt Stutensee, Stand 01.12.2012.

Neben der aktuellen Einwohnerzahl und den Pro-Kopf-Ausgabewerten wurde zur Berechnung der Kaufkraft auch der lokale Kaufkraftkoeffizient berücksichtigt. Die Stadt Stutensee weist mit 105,0 einen gegenüber dem Bundesdurchschnitt überdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten auf.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Stutensee auf ca. 131,6 Mio. €. Dabei entfallen auf die Hauptwarengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 44,5 Mio. € (ca. 34 %)
- Nichtlebensmittel ca. 87,1 Mio. € (ca. 66 %).

Bezogen auf die Hauptwarengruppen verteilt sich die Kaufkraft in Stutensee wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Stutenseer Einzelhandels 2012

	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**44,5**
Gesundheit, Körperpflege	15,9
Blumen, zool. Bedarf	2,9
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**63,3**
Bücher, Papier, Schreib- / Spielwaren	6,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	16,9
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**23,3**
Elektrowaren, Medien, Foto	12,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11,2
Optik / Uhren, Schmuck	2,6
Sonstige Sortimente	6,2
langfristiger Bedarf insgesamt	**45,0**
Nichtlebensmittel insgesamt	**87,1**
Einzelhandel insgesamt	**131,6**
GMA-Berechnungen 2013	

Betrachtet man darüber hinaus die perspektivische Kaufkraftentwicklung bis zum Jahr 2020, so ist in Stutensee mit einem weiteren Zuwachs der Bevölkerung auf dann ca. 23.850 Einwohner zu rechnen.[1] Entsprechend ist ebenfalls ein weiterer Anstieg (+ 6,6 Mio. €) der Kaufkraft auf ca. 138,2 Mio. € zu erwarten, wobei

- ca. 45,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich (+ 1,4 Mio. €) und
- ca. 92,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (+ 5,2 Mio. €)

entfallen.

Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Stutenseer Einzelhandels 2020

	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**45,9**
Gesundheit, Körperpflege	17,7
Blumen, zool. Bedarf	3,1
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**66,7**
Bücher, Papier, Schreib- / Spielwaren	6,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	17,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**24,3**
Elektrowaren, Medien, Foto	12,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11,6
Optik / Uhren, Schmuck	2,8
Sonstige Sortimente	6,5
langfristiger Bedarf insgesamt	**47,2**
Nichtlebensmittel insgesamt	**92,3**
Einzelhandel insgesamt	**138,2**
GMA-Berechnungen 2013	

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030.

2.4 Aktualisierung der wesentlichen Kennziffern des Einzelhandelsbesatzes in Stutensee

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels im April 2012.[1] Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet. Diese wurden nach der Fristigkeit des Einkaufs in eine kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsdeckung unterschieden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Stutensee insgesamt **86 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 24.225 m²**. Die **Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 72,4 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

Hiervon entfallen auf den **Nahrungs- und Genussmittelbereich**

- 47 Betriebe (ca. 54 % des Gesamtbestandes)
- ca. 10.015 m² Verkaufsfläche (ca. 41 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 37,6 Mio. € Bruttoumsatz (ca. 52 % des Gesamtumsatzes).

Auf **Nichtlebensmittel** entfallen

- 39 Betriebe (ca. 46 % des Gesamtbestandes)
- ca. 14.210 m² VK (ca. 59 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 34,8 Mio. € Bruttoumsatz (ca. 48 % des Gesamtumsatzes).

Die folgende Tabelle zeigt den Einzelhandelsbestand in der Stadt Stutensee nach Hauptwarengruppen im Jahr 2012:

[1] Die zwischenzeitliche Insolvenz des Anbieters Schlecker wurde bei den hier dargestellten Berechnungen bereits berücksichtigt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Stutensee nach Hauptwarengruppen 2012

	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**47**	**10.015**
Gesundheit, Körperpflege	5	855
Blumen, zool. Bedarf	6	420
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**58**	**11.290**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	4	200
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	2.530
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**10**	**2.730**
Elektrowaren, Medien, Foto	–	35
Hausrat, Einrichtung, Möbel	–	1.285
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	–	8.340
Optik / Uhren, Schmuck	–	225
Sonstige Sortimente	5	320
langfristiger Bedarf insgesamt	**18**	**10.205**
Einzelhandel insgesamt	**86**	**24.225**

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt
– keine Ausweisung aus Datenschutzgründen (< 5 Betriebe)
Quelle: GMA-Berechnungen 2013

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Haupteinkaufslagen, Streu- und Nebenlagen sowie den dezentralen Gewerbegebietslagen besteht. Nur ein geringer Anteil der Betriebe entfällt auf Nebenzentren.

Bezogen auf die Verkaufsfläche zeigt sich hingegen ein wesentlicher Schwerpunkt in den Gewerbegebietslagen mit 75 % der Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 5). Damit wird deutlich, dass die verkaufsflächenintensiven Betriebe (u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, Baumarkt, Baustoffe, Fachmärkte) in dezentralen Lagen ansässig sind. In den Haupteinkaufslagen hingegen sind v. a. kleinstrukturierte Betriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 50 m² ansässig. Flächenseitig spielt daher die innerörtliche Haupteinkaufslage nur eine deutlich untergeordnete Rolle.

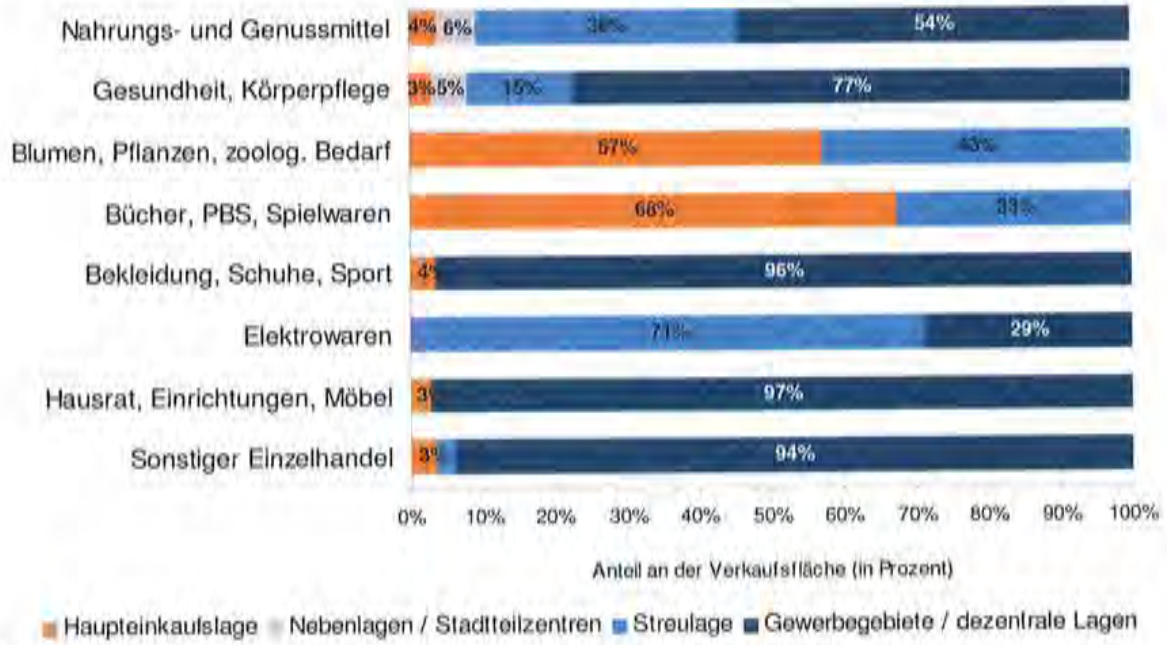
Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Stutensee nach Lagen

Standortlage	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	in m²	Anteil am Gesamtbestand in %
Haupteinkaufslage*	24	28	1.215	5
Nebenzentren	8	9	615	3
Streu- und Nebenlagen	27	31	4.240	18
Gewerbegebiete / dezentrale Lagen	27	31	18.155	75
Gesamt	**86**	**100**	**24.225**	**100**

* Ortskern Blankenloch
Quelle: GMA-Berechnungen 2013

Abbildung 1 zeigt die Verteilung der Verkaufsflächen im Einzelhandelsbestand nach Lagen und Hauptwarengruppen. Dabei wird ersichtlich, dass ein Großteil der Verkaufsfläche der typischerweise innenstadtprägenden Sortimente wie z. B. Bekleidung, Schuhe in dezentralen Lagen ansässig ist. Auf die Haupteinkaufslage entfallen v. a. Verkaufsflächen für Bücher, Papier, Spiel- und Schreibwaren, Blumen, Pflanzen und zoolog. Bedarf sowie Gesundheit und Körperpflege.

Abbildung 1: Einzelhandelsbestand in Stutensee nach Sortimenten und Lagen

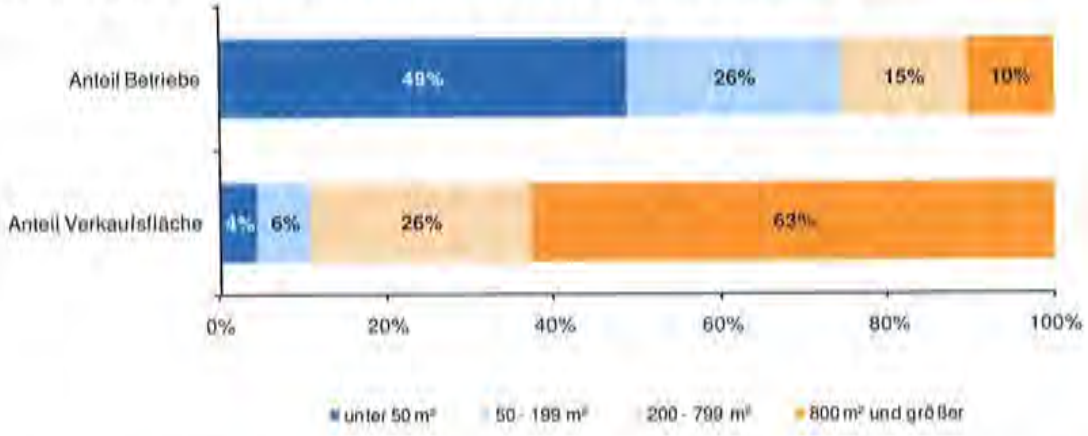


Quelle: GMA Berechnungen 2013

Die Betriebstypenstruktur ist durch einen hohen Anteil an Fachgeschäften gekennzeichnet. Ca. 76 % der Betriebe sind als Fachgeschäfte einzuordnen. Dem Fachmarktsegment können 9 % der Betriebe zugeordnet werden. Ebenfalls 9 % der Betriebe entfallen auf Super-, Verbraucher- und Discountmärkte. Die übrigen Betriebsformen nehmen 6 % der Betriebe ein.

Bei Betrachtung der Größenstruktur wird deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Stutensee v. a. durch Kleinbetriebe ausgeprägt wird. 74 % der Betriebe weisen Verkaufsflächen < 200 m² auf, Ihnen kommt jedoch nur ein Verkaufsflächenanteil von ca. 11 % zu. Großflächige Betriebe mit Verkaufsflächen > 800 m² stellen nur einen Anteil von 10 % an den Einzelhandelsbetrieben in Stutensee, nehmen jedoch einen Verkaufsflächenanteil von 62 % in Anspruch. Auf mittelgroße Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 200 - 800 m², die 15 % am Betriebsanteil ausmachen, entfallen etwa 26 % der Verkaufsflächen in Stutensee.

Abbildung 2: Einzelhandelsbestand in Stutensee nach Größenklassen



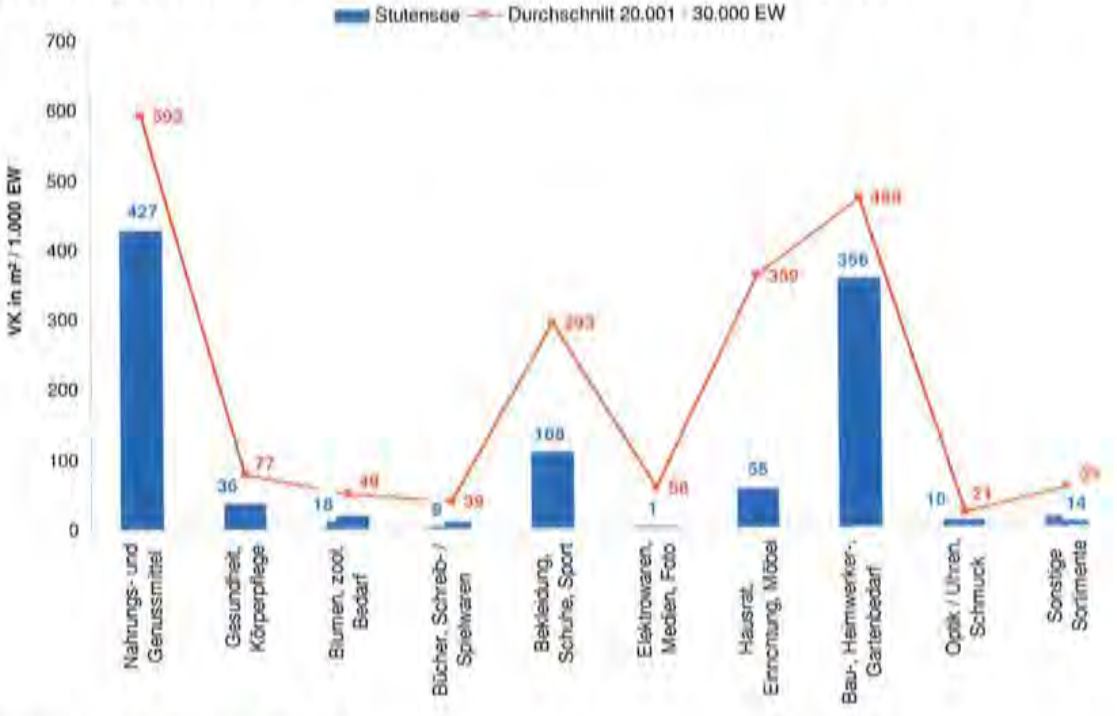
Quelle: GMA-Erhebungen 2012

Der Einzelhandelsbestand in Stutensee zeigt sich im Vergleich mit anderen Kommunen der Größenklasse 20.000 bis 30.000 Einwohner als deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dabei zeigt sich sowohl bezogen auf die Arbeitsstätten als auch auf die Verkaufsflächenausstattung ein durchweg unterdurchschnittlicher Besatz. Während im Nahrungs- und Genussmittelbereich der Arbeitsstättenbesatz bei 2,01 Betrieben je 1.000 Einwohner liegt - damit nur leicht unter dem Durchschnitt von 2,63 - zeigt sich bezogen auf die Nichtlebensmittel ein deutlich unterdurchschnittlicher Besatz. Hier liegt Stutensee mit 1,66 Be-

trieben je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Durchschnittswert von 5,55 Betrieben je 1.000 Einwohnern zurück.

Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenkennziffer wird deutlich, dass im Vergleich eine überwiegend unterdurchschnittliche Ausstattung besteht. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 427 m² je 1.000 Einwohnern deutlich unter dem Durchschnitt von 592 m² je 1.000 Einwohner. Hier sind noch Entwicklungspotenziale v. a. für die Modernisierung der vorhandenen Angebotsstrukturen vorhanden. Auch im Nichtlebensmittelbereich zeigt sich eine deutliche schlechtere Ausstattung in Stutensee von 606 m² je 1.000 Einwohner im Vergleich mit dem GMA-Durchschnittswert von 1.420 m² je 1.000 Einwohner. Jedoch ist bei der Bewertung der Ausstattung im Nichtlebensmittelbereich auch die räumlichen Nähe und gute Anbindung an das Oberzentrum Karlsruhe zu berücksichtigen, welches mit einem umfassenden Angebot einen starken Wettbewerbsstandort darstellt.

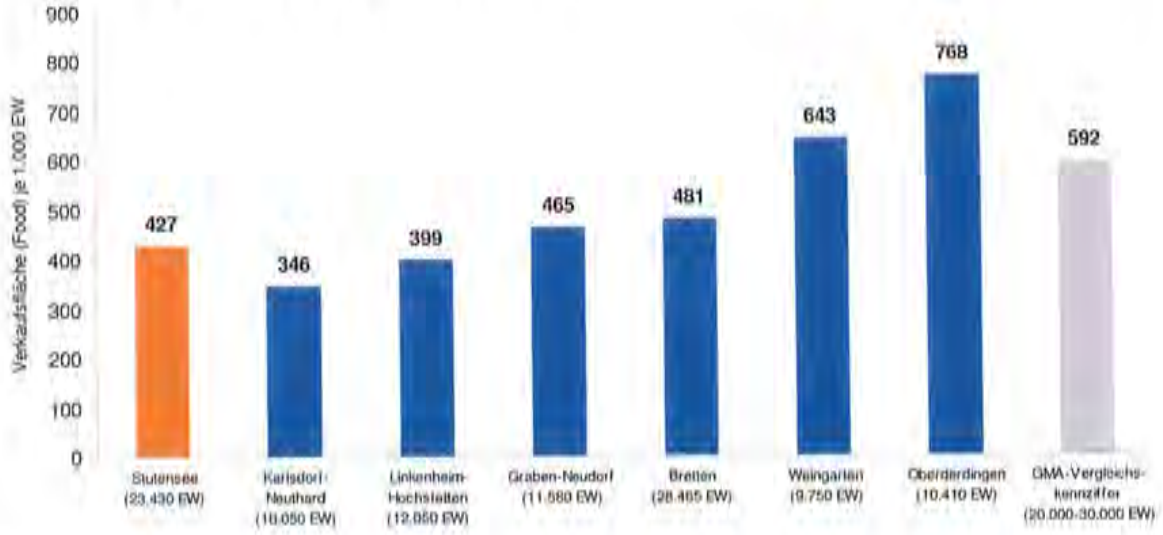
Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung nach Hauptwarengruppen in Stutensee



Quelle: GMA-Berechnungen 2013

Bezogen auf den Lebensmittelbereich zeigt sich die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich mit umliegenden Kommunen ebenfalls auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau. Dies ist insb. vor dem Hintergrund zu sehen, dass in mehren Kommunen im Standortumfeld ebenfalls Planungen zur Modernisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstrukturen vorliegen.

Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel im interkommunalen Vergleich



Quelle: GMA-Berechnungen 2013

2.5 Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit 2007

Mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes können die Entwicklungen des Einzelhandels gegenüber dem Bestand von 2007 aufgezeigt werden.

Die **Anzahl der Betriebe** und die **Verkaufsfläche** ist gegenüber 2007 zurückgegangen. Waren es 2007 noch 101 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 26.520 m², so ist die Anzahl der Betriebe um 15 und die Verkaufsfläche um etwa 2.295 m² zurückgegangen (vgl. Tabelle 5).

Neben kleineren Veränderungen in den Hauptwarengruppen durch einzelne Betriebsaufgaben oder Neueröffnungen bzw. Betreiberwechseln zeigen sich v. a. in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport mit einem Rückgang von 4 Betrieben sowie einem Rückgang

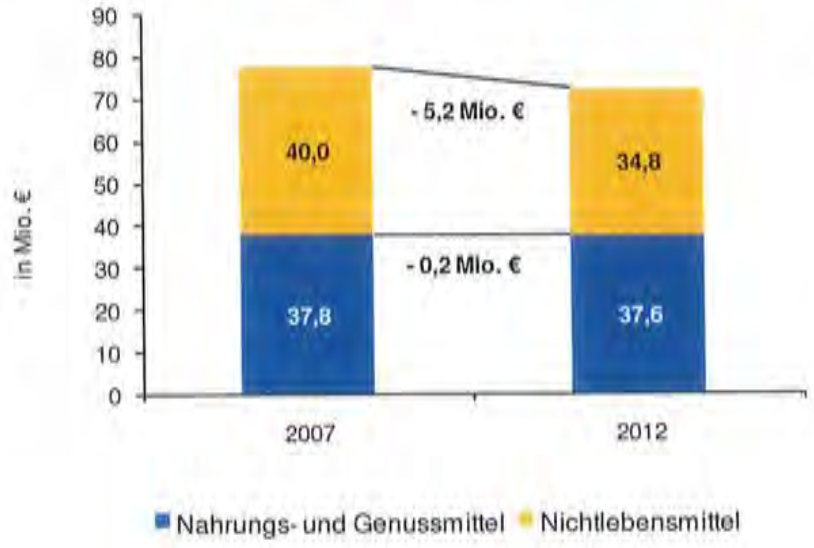
der Verkaufsfläche vom ca. 1.250 m² die größten Veränderungen im Einzelhandelsbestand. Maßgebliche Veränderungen waren die Betriebsaufgaben von Spezialanbietern (z. B. Regenbogenland Spöck). Im Drogeriewarenbereich ist durch die Insolvenz von Schlecker nahezu der gesamte Besatz im Drogeriewarenbereich weggefallen. Einzig dm und die Lebensmittelmärkte sichern hier eine Versorgung.

Entsprechend dem Rückgang des Einzelhandels und der Verkaufsfläche zeigt sich auch eine rückläufige Tendenz im **Einzelhandelsumsatz** in Stutensee. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist der Umsatz um ca. 0,2 Mio. € zurückgegangen. Bezogen auf den Nichtlebensmittelbereich belief sich der Umsatzrückgang auf ca. 5,2 Mio. €. Insgesamt hat sich der Einzelhandelsumsatz damit um ca. 5,4 Mio. € verringert.

Aus dem Einzelhandelsumsatz ergeben sich in Relation zum lokalen Kaufkraftpotenzial Aussagen zu der **Einzelhandelszentralität** von Stutensee. Entsprechend den Umsatzrückgängen (vgl. Abbildung 5) zeigt sich ebenfalls eine Verschiebung bei den Zentralitätswerten (vgl. Abbildung 6). So ist die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 93 % auf 85 %, im Bereich der Nichtlebensmittel 50 % auf 40 % gesunken ist. Insgesamt ist bei der Einzelhandelszentralität ein Rückgang um 9 Prozentpunkte von 65 % in 2007 auf 56 % in 2012 zu verzeichnen.

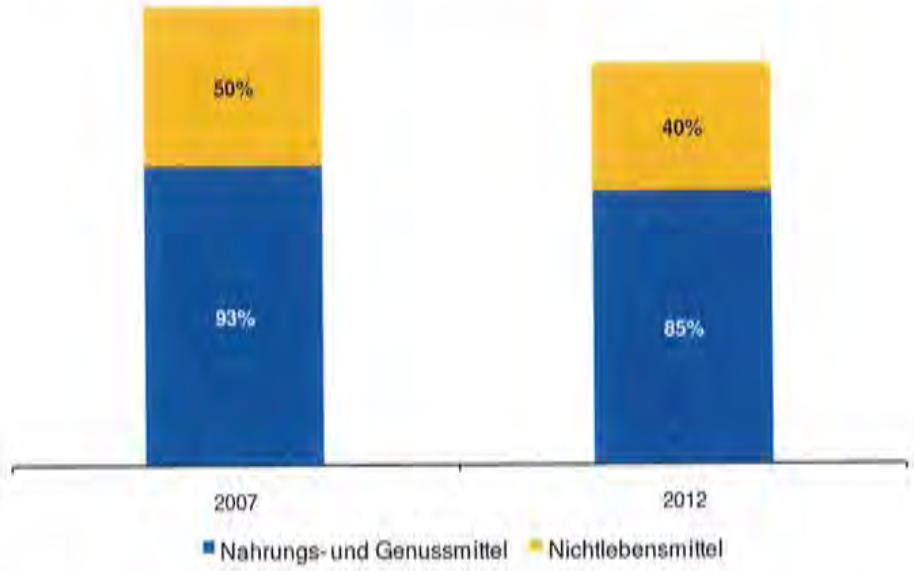
Bei einer **Bewertung der Veränderungen** der Einzelhandelszentralität lässt sich festhalten, dass im Lebensmittelbereich bei einer Zunahme der Bevölkerung zwischen 2007 und 2012 die Umsatzleistungen im Lebensmitteleinzelhandel stagniert haben, was u. a. mit dem Ausbau der Versorgungsinfrastrukturen im Umland zu erklären ist. Insofern war nominell ein Rückgang der Zentralität in diesem Bereich zu beobachten. Im Nichtlebensmittelbereich ist der Rückgang der Zentralität zum einen auf den rückläufigen Bestand in Stutensee (Drogeriewaren, Bekleidung), aber auch auf die gestiegene Wettbewerbsintensität im Umland (v. a. Karlsruhe, Bruchsal) zurückzuführen. In der Folge decken immer häufiger Kunden ihren Bedarf, v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nicht mehr vor Ort, sondern überwiegend in den größeren Städten, mit einem großen Angebot.

Abbildung 5: Veränderung der Einzelhandelsumsätze seit 2007



GMA Berechnungen 2013

Abbildung 6: Veränderung der Einzelhandelszentralität seit 2007



GMA Berechnungen 2013

Tabelle 6: Wesentliche Veränderungen im Einzelhandel in Stutensee 2007 - 2012

Branchen	2007		2012		Veränderung		wesentliche Veränderungen (Auswahl)
	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in m²	
Nahrungs- und Genussmittel	46	10.075	47	10.015	1	- 60	v. a. durch Betreiberwechsel (z. B. Minimal zu Rewe, div. Bäckereien)
Gesundheit, Körperpflege	9	1.660	5	855	- 4	- 805	Schließung: 5 Schleckerfilialen, Friedrich-Magnus-Apotheke Neueröffnung: Via Apotheke
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	5	370	6	420	1	50	--
Bücher, Papier, Schreib-, Spielwaren	7	265	4	200	- 3	- 65	Schließung: Post Shop, Zeitschriftenladen
Bekleidung, Schuhe, Sport	10	3.780	6	2.530	- 4	-1.250	Schließung: u. a. Regenbogenland Spöck, Nuovo Italian Fashion, Pullover Men Neueröffnung: Men`s Fashion Factory Outlet
Elektrowaren	4	120	2	35	- 2	- 85	Schließung: Video Seith, Elektro Knobloch
Hausrat, Einrichtung, Möbel	8	1.425	3	1.285	- 5	- 140	Schließung: kleine Spezialbetriebe Verlagerung und Erweiterung: Deschner
Sonstiger Einzelhandel	12	8.825	13	8.885	1	60	Schließung: Trend Optik, Bon Medic Neueröffnung: Rudisch Hörakustik
Gesamter Einzelhandel	**101**	**26.520**	**86**	**24.225**	**- 15**	**- 2.295**	

GMA-Berechnungen 2013

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Bereits in der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Stutensee aus dem Jahr 2007 wurden die Entwicklungspotenziale des Unterzentrums Stutensee im Detail beleuchtet. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen die darin formulierten Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der eingetretenen Bestandsveränderungen und sonstigen Entwicklungen im Einzelhandel an die aktuellen Gegebenheiten in der Stadt Stutensee angepasst werden.

Zunächst lässt sich bezüglich der Berechnungen im Einzelhandelskonzept 2007 festhalten, dass die als Grundlage angesetzten Parameter wie die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Stutensee sowie die perspektivische Kaufkraftentwicklung grundsätzlich mit geringen Abweichungen eingetroffen sind. So beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Stutensee im Jahr 2012 insgesamt 131,6 Mio. €. Für 2010 wurde für die Stadt Stutensee ein Kaufkraftvolumen von 129,2 Mio. € prognostiziert, so dass eine Anpassung der Entwicklungspotenziale bzw. des Verkaufsflächenentwicklungsbedarfs nicht notwendig ist und die in der Untersuchung 2007 ermittelten Potenziale ebenfalls für die aktuelle Untersuchung grundsätzlich weiter verwendet werden können.

Tabelle 7: Verkaufsflächenpotenzial am Einzelhandelsstandort Stutensee gemäß Einzelhandelskonzept 2007

Branche	Verkaufsflächen-potenzial in m²
Nahrungs- und Genussmittel	1.600
Gesundheit, Körperpflege	600
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	350
Bücher, PBS *, Spielwaren	950
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.500
Elektrowaren	900
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2.700
Sonstiger Einzelhandel	0**
Einzelhandel insgesamt	**8.600**

* Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
** Kein Potenzial im großflächigen Bereich. Davon gesondert zu betrachten ist der kleinstrukturierte Facheinzelhandel (z.B. Optik, Foto, usw).
Quelle: GMA-Berechnungen 2013 gemäß GMA-Einzelhandelskonzept 2007

Auf Basis der Berechnungen im Einzelhandelskonzept 2007 und der Veränderung in den Branchen- und Bestandstrukturen lassen sich folgende sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale für den Standort Stutensee ableiten:

- **Nahrungs- und Genussmittelbereich:**

  Im Lebensmittelbereich haben sich im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2007 keine nennenswerten Änderungen ergeben. Sowohl die Verkaufsfläche als auch die Anzahl der Betriebe ist stabil geblieben. Zudem erfolgte keine Ansiedlung zusätzlicher großflächiger Betriebe im Lebensmittelbereich. Insofern bleibt für den Lebensmittelbereich festzuhalten, dass die im Einzelhandelskonzept definierten Verkaufsflächenpotenziale i. H. v. ca. 1.600 m² bis zum heutigen Zeitpunkt nicht angetastet wurden. Insofern lässt sich im Lebensmittelbereich grundsätzlich weiterhin ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von ca. 1.600 m² festhalten. Vor dem Hintergrund der bis dato deutlich positiven Bevölkerungs- und damit Kaufkraftentwicklung dürfte das rechnerische Potenzial zum aktuellen Zeitpunkt nochmals höher liegen.

  In qualitativer Hinsicht besteht im Lebensmittelbereich insbesondere Modernisierungsbedarf bei den bestehenden Lebensmittelanbietern in den Stadtteilen von Stutensee. Hierbei sind insbesondere die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi im Gewerbegebiet Nord in Blankenloch zu nennen, welche im Zuge einer Neuordnung des Gesamtareals ihren Standort verlagern und ihre Märkte zukunftsfähig aufstellen wollen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im einzigen Stadtteil ohne größeren Lebensmittelmarkt, in Stutensee-Staffort, einen Netto-Lebensmitteldiscounter als Nahversorger zu realisieren, um auch im Stadtteil Staffort eigenständige Nahversorgungsstrukturen etablieren zu können. Des Weiteren sollte ebenfalls im Stadtteil Blankenloch selbst über eine Modernisierung der Angebotsstrukturen nachgedacht werden. Hier sind mehrere mögliche Standorte im Gespräch (siehe Kapitel I., 6.).

  Insgesamt betrachtet bleibt für den Lebensmittelbereich festzuhalten, dass die Verkaufsflächenpotenziale v. a. für eine Modernisierung und Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Stutensee verwendet werden sollten. Alle derzeit vorhandenen Überlegungen zur Neustrukturierung der Anbieter im Lebensmittelbereich tragen dieser Zielstellung Rechnung. Eine standortbezogene Bewertung der Entwicklungspotenziale wird in Kapitel I., 4. vorgenommen.

- **Gesundheit / Körperpflege:**

  Im Bereich Gesundheit / Körperpflege hat die Insolvenz der Fa. Schlecker zu einem starken Abschmelzen der Versorgungsstrukturen in der Stadt Stutensee geführt. So mussten insgesamt fünf Schlecker-Filialen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.050 m² schließen. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist somit eine deutliche Verschlechterung des Einzelhandelsbestands im Bereich Drogeriewaren festzuhalten, wohingegen die Zahl der Apotheken stabil geblieben ist. Lediglich der Anbieter dm im Gewerbegebiet Nord sichert derzeit als einziger Drogeriefachmarkt eine Versorgung der Bevölkerung. Ansatzweise wird eine Versorgung ebenfalls durch die ortsansässigen Lebensmittelmärkte sichergestellt, jedoch konnten die Lebensmittelmärkte aufgrund der teilweise zu geringen Verkaufsflächen ihrer Märkte nicht in angemessener Form mit einer Ausweitung des Sortimentsbereiches Drogeriewaren reagieren. Auch der dm-Drogeriemarkt weist mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 500 m² im Vergleich mit modernen Konzepten der Fa. dm eine geringe Verkaufsfläche auf und kann daher bisher die durch die Insolvenz von Schlecker frei gewordenen Potenziale nur in Teilen vor Ort binden, so dass auch vor dem Hintergrund der Veränderungen in der Wettbewerbslandschaft am Standort Stutensee Modernisierungsbedarf besteht. Im Zuge der Verlagerung von Rewe und Aldi soll der dm-Drogeriemarkt am Standort des neu entstehenden Nahversorgungszentrums erweitert und an die aktuellen Marktanforderungen angepasst werden.

- **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf:**

  Im Bereich Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf ergaben sich im Vergleich zum Jahr 2007 nur unwesentliche Änderungen. Der bereits im Jahr 2007 festgestellte Ergänzungsbedarf bleibt auch für das Jahr 2012 bestehen.

- **Bücher, Papier- / Schreib- / Spielwaren:**

  Im Bereich Bücher, Papier- / Schreib- / Spielwaren ist eine Abnahme der Betriebe festzuhalten. Auch hier sind Angebotsergänzungen möglich bzw. wünschenswert und sollten vorrangig in der Haupteinkaufslage von Blankenloch konzentriert werden. Aber auch in allen anderen Ortskernen der Stadtteile sind in diesem Bereich generell Angebotsergänzungen denkbar.

- **Bekleidung / Schuhe / Sport:**

  Im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport ist ein deutliches Abschmelzen der Betriebszahl und der Verkaufsfläche im Vergleich zum Jahr 2007 festzuhalten. In diesem Bereich macht sich insbesondere im mittelpreisigen Marktsegment die Konkurrenzsituation zum Mittelzentrum Bruchsal sowie dem Oberzentrum Karlsruhe stark bemerkbar. Derzeit ist die Angebotssituation überwiegend durch Bekleidungsfachmärkte im Gewerbegebiet Nord geprägt. Im Zuge der Verlagerung von Rewe und Aldi ist darüber hinaus die Schließung des Anbieters Takko vorgesehen, so dass sich im Bekleidungsfachmarktbereich in Zukunft voraussichtlich ebenfalls eine weitere Reduzierung der Verkaufsfläche ergeben wird. Die Reduzierung der Verkaufsflächen im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport entsprechen damit der raumordnerischen Zielsetzung der Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf integrierte Lagen. In Stutensee sind dennoch auch weiterhin Angebotsergänzungen insbesondere im mittelpreisigen Marktsegment wünschenswert, jedoch aufgrund der starken Wettbewerbssituation nur schwer realisierbar. Ansiedlungen im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport sollten dabei auf die Haupteinkaufslage in Blankenloch gelenkt werden (sofern dort entsprechende Flächen aktiviert werden können). Aber auch in den anderen Ortskernen der Stadtteile ist eine Ergänzung des Besatzes möglich.

- **Elektrowaren:**

  Im Elektrowarenbereich ist ebenfalls mit dem Abschmelzen von zwei Betrieben ein Teil des Angebotes zurückgegangen. Eine nennenswerte Versorgungsfunktion im Elektrowarenbereich besitzt Stutensee demnach nicht mehr. Im Elektrowarenbereich machen sich als entwicklungshemmende Faktoren v. a. das starke Wettbewerbsumfeld sowie der steigende Anteil des Onlinehandels und der damit einhergehende Strukturwandel im Elektroeinzelhandel zunehmend bemerkbar. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich in Stutensee daher nur noch in geringem Umfang, evtl. für Nischenanbieter.

- **Hausrat / Einrichtung / Möbel:**

  Im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel haben im Vergleich zum Jahr 2007 mehrere kleinflächige Spezialbetriebe zwischenzeitlich geschlossen. Die Verkaufsfläche ist hingegen nahezu stabil geblieben. Dies ist v. a. auf die Verlagerung und

Erweiterung des Anbieters Deschner zurückzuführen. Trotz eher geringem Angebot im Möbelbereich gibt es durch die starke Wettbewerbssituation im Umland (insbesondere Karlsruhe) keine nennenswerten Entwicklungspotenziale für den Standort Stutensee.

- **Sonstiger Einzelhandel:**
  Im Bereich des sonstigen Einzelhandels ist die Verkaufsfläche im Vergleich zu 2007 stabil geblieben. Auch hier haben sich nur geringe Veränderungen ergeben, so dass in diesem Bereich insgesamt stabile Angebotsstrukturen vorliegen und – wie bereits 2007 festgestellt wurde – aufgrund der guten Angebotsvielfalt nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich somit insbesondere ein Entwicklungspotenzial im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment festhalten, welches v. a. einer Modernisierung der Angebotsstrukturen in der Stadt Stutensee dienen sollte. In den sonstigen Einzelhandelssortimenten sind aufgrund der starken Wettbewerbssituation im Umland nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.

4. Standortbezogene Entwicklungspotenziale

Bereits im Einzelhandelskonzept der GMA vom April 2007 wurden in Stutensee grundsätzlich drei **Standorttypen** unterschieden:

- Die Haupteinkaufslage in Blankenloch,
- Streu- / Nebenlagen (inkl. der Stadtteile)
- dezentrale Standortlagen (Gewerbegebiete).

An den im Einzelhandelskonzept von 2007 genannten Festlegungen zur Haupteinkaufslage und den Streu- bzw. Nebenlagen bzw. an den darin getätigten Aussagen bzw. Empfehlungen kann auch nach einer erneuten Untersuchung und Aktualisierung der Einzelhandelsdaten im Jahr 2013 festgehalten werden.

So sollte die **Hauptgeschäftslage** in Blankenloch der vorrangige Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sein, wobei hier auf die eingeschränkte Flächenverfügbar-

keit direkt im Ortskern hingewiesen werden muss. Ca. 150 m östlich des Ortskerns ist jedoch ein möglicher innerörtlicher Entwicklungsstandort mit dem sog. „Neise-Areal" vorhanden.[1] Die Haupteinkaufslage in Blankenloch bietet darüber hinaus im Vergleich zu den anderen Einkaufslagen im Stadtgebiet, sowohl aufgrund des bereits vorhandenen Angebots im Einzelhandel aber auch im Bereich der Komplementärnutzungen die Möglichkeit, durch die Ansiedlung weiterer Betriebe den Standort aufzuwerten, um so die notwendige „kritische Masse" zu erreichen, um für Kunden als Einzelhandelsstandort wahrgenommen zu werden.

Die **Stadtteillagen** sollten vorrangiger Standort von Nahversorgungseinrichtungen sein. In Stutensee liegt die Besonderheit vor, dass sich zahlreiche Betriebe in Neben- bzw. in Streulage befinden. In den Stadtteilen ist das Entwicklungspotenzial hier v. a. in Form von Modernisierung bzw. Anpassung an die derzeitigen Ansprüche zu sehen. Gerade die in den Stadtteilen wichtigen Lebensmittelmärkte sollten regelmäßig an die aktuellen Standortanforderungen und Verkaufsflächendimensionen angepasst werden.

Für den bisher ohne nennenswerte Nahversorgungsangebote ausgestatteten Stadtteil Staffort ist des Weiteren die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters am östlichen Ortsrand geplant. Durch diese Ansiedlung wird somit perspektivisch in jedem Stadtteil von Stutensee eine angemessene Nahversorgung mit jeweils mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt vorhanden sein, so dass der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, eine eigenständige Nahversorgung in allen Stadtteilen Stutensees zu gewährleisten, Rechnung getragen wird.

Eine erneute dezidierte und detaillierte Betrachtung ist hingegen für das **Gewerbegebiet Nord** in Stutensee-Blankenloch notwendig. Hier haben sich zum einen die Rahmenbedingungen und zum anderen die vorgesehenen Planungen innerhalb des Gebietes verändert, so dass eine Neubewertung der für das Gebiet getroffenen Empfehlungen bzw. Verkaufsflächenobergrenzen getätigt werden muss.

---

[1] Eine Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten des „Neise-Areals" wird in Kapitel I., 6. durchgeführt.

5. Gewerbegebiet Nord

5.1 Standortgegebenheiten und Nutzungsstrukturen

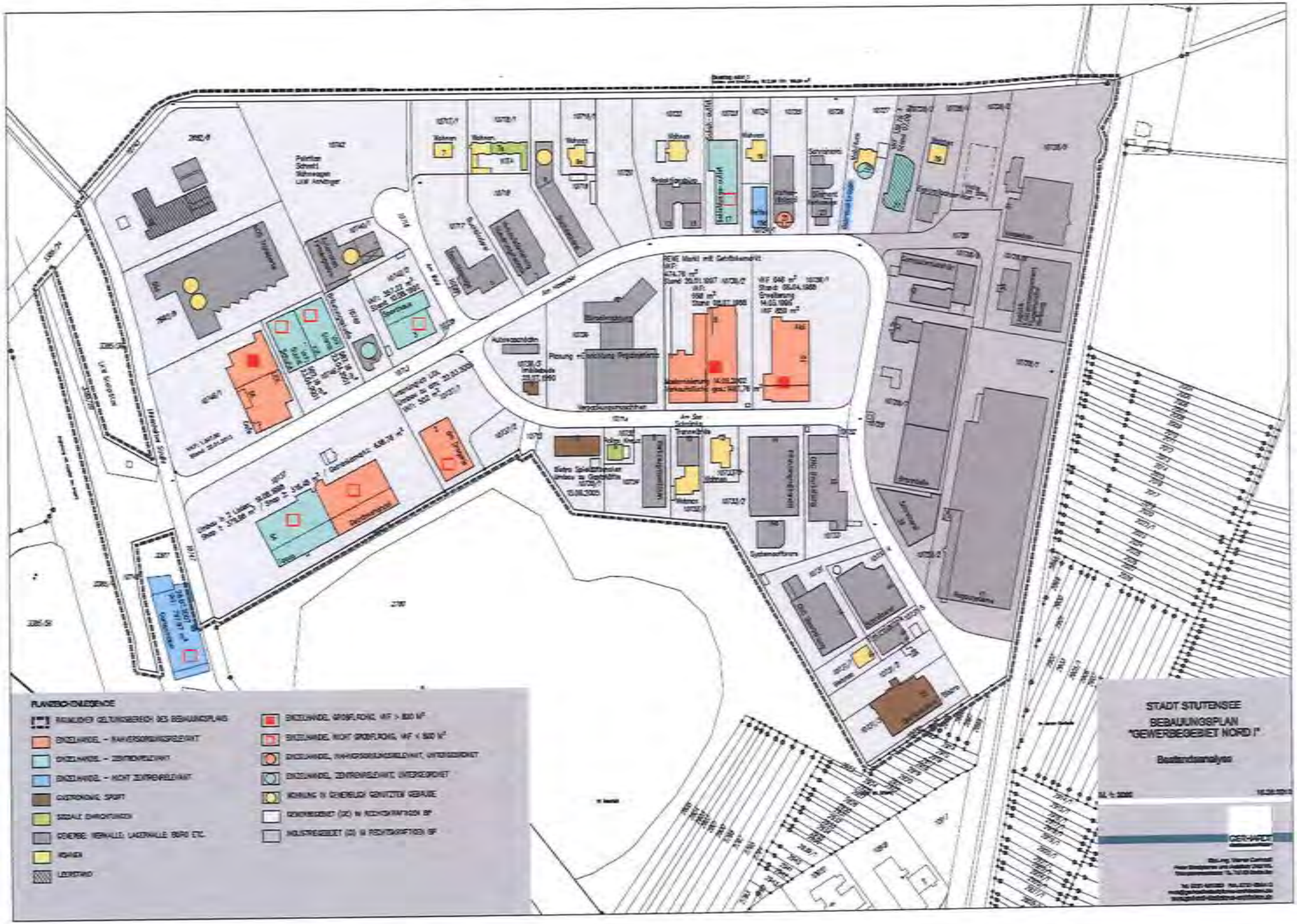
Das **Gewerbegebiet Nord** liegt zwischen der L 559 (Eggenstein-Leopoldshafen – Weingarten) im Westen und der Bahnlinie (Karlsruhe – Schwetzingen) bzw. der L 560 (von Karlsruhe kommend) im Osten. Nach Süden folgen das Gewerbegebiet „Nord II" und die Industriegebiete „Süd I+II". Direkt nach Norden hin schließt sich Wald an. Im Süden zwischen Gewerbegebiet Nord und den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten befindet sich ein Baggersee. Innerhalb des Stadtgebietes des Unterzentrums Stutensee liegt das Gewerbegebiet Nord sehr zentral und ist aus allen Stadtteilen gut erreichbar.

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über den Knotenpunkt L 559 / L 560 im Süden sowie über die interne Erschließungsstraße „Am Hasenbiel". Das Gebiet ist über einen Kreisverkehr an die L 559 angeschlossen. Durch die Bushaltestelle „Kreisel / L559" ist das Gebiet an den ÖPNV angeschlossen. Entlang der L 559, die direkt in Nord-Süd-Richtung als Westbegrenzung des Gebietes verläuft, ist ein Radweg vorhanden. Fußläufige Verbindungen zwischen Gewerbegebiet und den Hauptwohnlagen in Blankenloch bestehen derzeit nicht.

Heute ist das Gebiet überwiegend bebaut, wobei eine Nutzungsmischung aus Einzel-, Großhandels- und Gewerbebetrieben herrscht. Als Einzelhandelsnutzungen sind zu nennen:

- **Kurzfristiger Bedarfsbereich**: Kronen-Kaffee (Direktverkauf), Aldi, Lidl (beides Lebensmitteldiscounter, Rewe (Supermarkt), SBK Getränkeland (Getränkefachmarkt), zwei Bäckereien sowie ein dm-Drogeriefachmarkt.
- **Mittelfristiger Bedarfsbereich**: Men`s Fashion Outlet, Schuh-Outlet, Kik, Takko (beides Textildiscounter), HD Shoes and more und Schuh- und Sporthaus Sommerlatt (beides Fachmärkte).
- **Langfristiger Bedarfsbereich**: Reifen Reuter (Fachgeschäft), Deschner Haus und Garten (Fachmarkt).

Karte 2: Nutzungsstrukturen im Gewerbegebiet Nord



Das Angebot im Gewerbegebiet Nord wird ergänzt um einige Großhandelsbetriebe (z. B. für Haushaltsgeräte, Blumen / Pflanzen), kleinere Handwerksbetriebe und mehrere Gewerbebetriebe, welche sich zum Großteil im östlichen Teil des Gebietes befinden (vgl. Karte 2).

5.2 Planungen und Neuordnung des Gewerbegebietes Nord

Durch die geplanten Verlagerungen der Firmen Rewe, Aldi und dm innerhalb des Gewerbegebietes Nord ergeben sich für die Stadt Stutensee Möglichkeiten, das Gesamtareal neu zu strukturieren und bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Dabei sehen die Planungen der Firmen Rewe, Aldi und dm einen gemeinsamen Standort auf dem Grundstück des derzeit dort vorhandenen Takko-Bekleidungsfachmarktes und SBK-Getränkefachmarktes vor. Im Zuge der Verlagerung von Rewe und Aldi soll der schon heute im unmittelbaren Standortumfeld des Planstandortes angesiedelte dm-Drogeriemarkt ebenfalls neu aufgestellt und in das Gesamtvorhaben integriert werden.

Die Altstandorte von Rewe und Aldi, welche sich im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebietes befinden, sollen im Zuge der Umstrukturierung nicht mehr mit zentrenrelevantem Einzelhandel belegt werden. Die Betriebe verfolgen mit der Planung das Ziel, ihre jeweiligen Standorte zu optimieren und darüber hinaus eine Modernisierung und Attraktivierung ihrer Märkte zu erreichen. Im Gegenzug würden die derzeit am Planstandort vorhandenen Nutzungen (Takko-Bekleidungsfachmarkt und SBK-Getränkefachmarkt) in der Neukonzeption nicht mehr enthalten sein.

Folgende **Verkaufsflächen** lassen sich demnach für das Gewerbegebiet Nord nach einer erfolgten Verlagerung der drei Betriebe festhalten:

▪	Rewe-Neubau (inkl. Getränkemarkt)	ca. 2.200 m² VK
▪	Aldi-Neubau:	ca. 1.100 m² VK
▪	dm-Neubau:	ca. 750 m² VK
▪	**Summe Bauvorhaben:**	**ca. 4.050 m² VK.**

Die derzeitigen Planungen sehen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.050 m² im südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Nord vor.

Im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen wird es infolge des Neubaus ebenfalls zu mehreren **Betriebsschließungen bzw. einem Wegfall von Verkaufsflächen** kommen:

▪	Schließung bestehender Rewe-Markt (inkl. Getränkemarkt):	ca. 1.500 m² VK
▪	Schließung bestehender Aldi-Lebensmitteldiscounter:	ca. 850 m² VK
▪	Schließung dm-Drogeriemarkt (Abriss):	ca. 500 m² VK
▪	Schließung SBK-Getränkemarkt (Abriss):	ca. 650 m² VK
▪	Schließung Takko (Abriss):	ca. 700 m² VK
▪	**Summe Schließungen bzw. Abriss:**	**ca. 4.200 m² VK.**

Aus der o. a. Aufstellung wird ersichtlich, dass durch den Wegfall von Nutzungen bzw. den Abriss von Nutzungseinheiten im Gewerbegebiet Nord eine Verkaufsfläche von rd. 4.200 m² perspektivisch wegfallen wird.

Hieraus ergibt sich, dass die zentrenrelevante Verkaufsfläche innerhalb des Gewerbegebiets durch das geplante Vorhaben und die damit einhergehende Neuordnung des gesamten Bebauungsplangebietes reduziert wird, was unter raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien eindeutig zu begrüßen ist, zumal die Schließungen auch den sensiblen zentrenrelevanten Bereich Bekleidung (Takko-Bekleidungsfachmarkt) betreffen.

Insgesamt ist somit eine, aus raumordnerischer Sicht, positive Flächenbilanz im Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord festzuhalten, da die zentrenrelevanten Verkaufsflächen reduziert werden.

Darüber hinaus ist geplant, durch eine planungsrechtliche Neuordnung des Gesamtareals den östlichen Teil des Gewerbegebietes Nord vollständig von zentrenrelevantem Einzelhandel freizuhalten. Hierfür ist ein Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels vorgesehen. Die im Einzelhandelskonzept 2007 geltenden Bestimmungen bzgl. Handwerkerprivileg und dem Verkauf von Waren aus eigener Produktion auf untergeordneter Verkaufsfläche bleiben bestehen (vgl. Regelungen im GMA-Einzelhandelskonzept 2007, Seite 43).

In planungsrechtlicher Hinsichtlich sieht der umstrukturierte Bebauungsplan des Gewerbegebietes Nord drei einzelne Sondergebiete mit spezifischen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen vor, welche i. W. die derzeit dort vorhandenen Verkaufsfläche sichern. Das in Karte 3 dargestellte SO2 soll im weiteren Verfahren betriebsbezogene Festsetzungen enthalten und diesbezüglich nochmals räumlich unterteilt werden.[1]

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Neuordnung und Umstrukturierung des Gewerbegebietes Nord die Chance besteht, die dortigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi und den dm-Drogeriemarkt zeitgemäß und marktgerecht aufzustellen und in diesem Zuge eine Neuordnung des Gesamtareals zu erzielen. Dabei wird zum einen eine Reduzierung der zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplangebiet und so eine raumordnerische Verbesserung der Gesamtsituation erreicht. Zum anderen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes in bauplanungsrechtlicher Hinsicht Chancen, im Rahmen der Sondergebiets- bzw. Gewerbegebietsfestsetzungen dezidierte Vorgaben bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Nord vorzunehmen. Dabei ist in planungsrechtlicher Hinsicht zu betonen, dass der Einzelhandelsschwerpunkt auf den südwestlichen Teil des Areals begrenzt und durch planungsrechtliche Festsetzungen das restliche Gebiet zukünftig von zentrenrelevantem Einzelhandel freigehalten wird.

Bezüglich der geplanten Verlagerungen und damit einhergehenden Erweiterungen der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes dm wird es voraussichtlich zu einer Ausweitung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich von rd. 300 m² kommen. Die Verkaufsfläche im Drogeriewarenbereich wird um ca. 250 m² ansteigen. Die Analyse der Entwicklungen des Einzelhandels seit Erstellung der ersten GMA-Analyse 2007 hat gezeigt, dass im Lebensmittelbereich nahezu keine Veränderungen zu verzeichnen waren. So wurden seit dem Jahr 2007 keinerlei Entwicklungspotenziale durch andere Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel „verbraucht", so dass die im Jahr 2007 prognostizierten Entwicklungspotenziale auch heute noch zur Verfügung stehen.

---

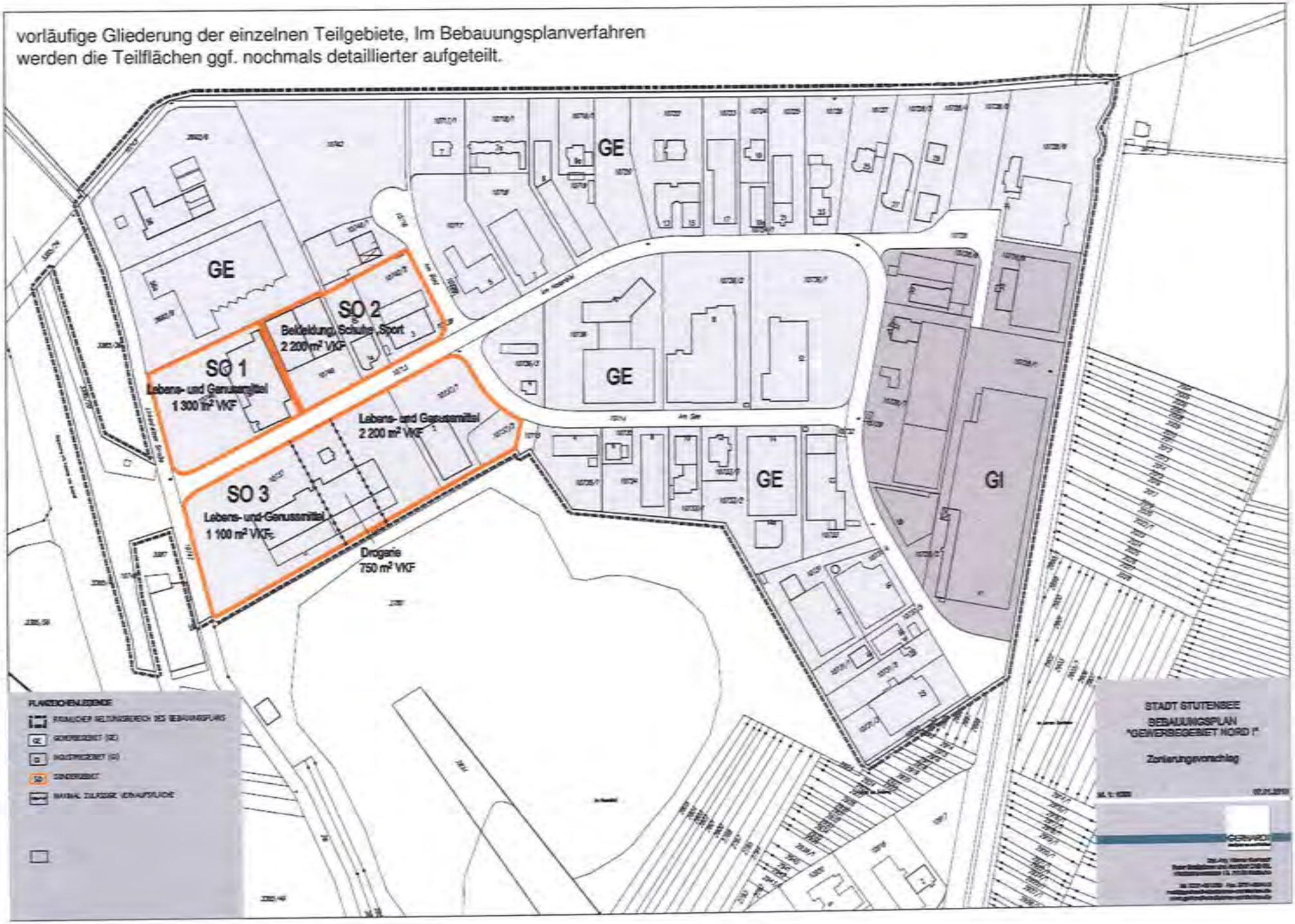
[1] In einem gewissen Umfang soll jedoch den bestehenden Betrieben Möglichkeiten eingeräumt werden ihre Verkaufsfläche zu erweitern (im Sinne des aktiven Bestandsschutzes)

Im Drogeriewarenbereich war hingegen durch die Insolvenz des Anbieters Schlecker eine deutliche Abnahme der Betriebsanzahl, der Verkaufsfläche und der Umsatzleistungen zu verzeichnen. Bereits im Einzelhandelskonzept von 2007 wurde bei damals noch vorhandenem Besatz an Schlecker-Märkten ein Entwicklungspotenzial von ca. 600 m² gesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden dm-Marktes um rd. 250 m² ist daher ebenfalls durch die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts gedeckt.

Somit bleibt abschließend festzuhalten, dass die am Standort Gewerbegebiet Nord vorgesehenen Planungen sich innerhalb der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Entwicklungsmöglichkeiten des Unterzentrums Stutensee bewegen, ohne die sonstigen Entwicklungsperspektiven an anderen Standorten (z. B. Ortskern Blankenloch) oder in den anderen Stadtteilen zu beschneiden.

Karte 3: Planungsrechtliche Neuordnung d[illegible] Gewerbegebiets Nord (Stand: Januar [illegible]013)

GMA
Beratung und Umsetzung



6. Sonstige mögliche Entwicklungsstandorte in Stutensee

Zwei weitere mögliche Entwicklungsstandorte sind im Stadtteil Blankenloch aktuell in der Diskussion:

- Zum einen wird über die Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Blankenloch und im südlich daran angrenzenden Stadtteil Blankenloch-Büchig diskutiert. In Blankenloch befindet sich (abgesehen vom Gewerbegebiet Nord) lediglich ein kleiner Treff-Lebensmitteldiscounter am südlichen Ortsende von Blankenloch. Dieser Markt genügt nicht mehr den Anforderungen an einem modernen Lebensmittelmarkt. Hier gibt es Überlegungen, für den südlichen Teil Blankenlochs und den Stadtteil Blankenloch-Büchig, einen modernen Nahversorgungsstandort zu schaffen und perspektivisch den Treff-Lebensmitteldiscounter in der Ringstraße durch einen neuen Markt zu ersetzen. Hierbei ist ein Standort am südlichen Ortsrand von Blankenloch an der Hauptstraße in der Diskussion. Aber auch das sog. „Neise-Areal" kommt als möglicher Entwicklungsstandort in Betracht.

  Unter nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wäre der Standort am südlichen Ortsrand von Blankenloch und in unmittelbarer Anbindung an die umliegenden Wohngebiete positiv zu sehen. Hierbei müsste jedoch zum einen der Verbleib des Edeka-Marktes im Stadtteil Blankenloch-Büchig langfristig sichergestellt und zum anderen die Verkaufsfläche des neuen Marktes auf eine der Versorgungsfunktion entsprechende Größenordnung begrenzt werden. Insgesamt kann jedoch auch im südlichen Teil der Stadt Stutensee und insbesondere im größten Stadtteil Blankenloch (inkl. Büchig) Modernisierungsbedarf im Lebensmittelbereich festgehalten werden.

- Des Weiteren ist im Stadtteil Blankenloch das sog. „Neise-Areal" zwischen Badstraße im Norden und Gymnasiumstraße im Süden in der Diskussion. Der Standort wird als möglicher Entwicklungsstandort (evtl. zur Verlagerung des bestehenden Treff 3000 Lebensmittelmarktes) gesehen. Das Standortumfeld ist überwiegend durch Schulen, Sporthallen und sonstige Sportstätten (Hallenbad) geprägt. Eine einzelhandelsbezogene Prägung besteht derzeit nicht. Die Haupteinkaufslage befindet sich ca. 150 m weiter westlich. Unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist der Standort grundsätzlich als wünschenswerter Standort zu bezeichnen. Bei dem Standort handelt es sich jedoch um eine rück-

wärtige Lage, so dass dieser sowohl bezüglich der verkehrlichen Erreichbarkeit und auch der Nutzungen im Standortumfeld nicht als optimaler Standort für einen größeren Lebensmittelmarkt angesehen werden kann. Die Realisierungschancen eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort sind als gering einzuordnen. Denkbar wäre jedoch evtl. aufgrund der Nähe zu den umliegenden Schulen eine Nutzung eines Teilareals durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und kleinere Spezialanbieter (z. B. Biolebensmittelmarkt).

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der standortbezogenen Entwicklungspotenziale festhalten, dass durch die Umstrukturierung des Gewerbegebiets Nord die vorhandenen Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich in der Stadt Stutensee bei weitem nicht ausgeschöpft werden. So kommt es in Folge der Umstrukturierung des Gewerbegebiets Nord per Saldo lediglich zu einem Verkaufsflächenzuwachs im Lebensmittelbereich von rd. 300 m². Es sind somit auch nach einer möglichen Realisierung der Umstrukturierungsmaßnahmen im Gewerbegebiet Nord – unabhängig von der Standortdiskussion im Stadtteil Blankenloch – noch weitere Potenziale für eine Modernisierung der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt Stutensee vorhanden.

7. Standort- und Sortimentskonzept der Stadt Stutensee

Als wesentliche **Zielsetzungen** des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind nach wie vor die Zielsetzungen der Markt- und Standortuntersuchung 2007 zu nennen:

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Versorgungssituation des gesamten Einzelhandelsstandortes Stutensee
- Stabilisierung und Attraktivierung der Haupteinkaufslage in Blankenloch
- regionalverträgliche Entwicklung des Gebietes Nord

Die zuvor getätigten Untersuchungen zu den Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Stutensee, der erarbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten an einzelnen Standorten in Stutensee und v. a. im Gewerbegebiet Nord tragen diesen Leitlinien Rechnung.

Das Einzelhandelskonzept soll i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einer Funktionsteilung zwischen den zentralen Lagen (Innenstadt) und den dezentralen Lagen (besonders Gewerbegebietslagen) führen. Dies funktioniert jedoch nur dann, wenn die Standortlagen über leistungsfähige Betriebsformen verfügen und eine sortimentsspezifische Unterscheidung zwischen den Lagen erfolgt.

Um eine objektive Prüfung künftiger Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben zu ermöglichen, muss das Einzelhandelskonzept folgende städtebaulich relevante Kernelemente enthalten:

- ein sortimentsbezogenes Leitbild, das als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben heranzuziehen ist (= **Sortimentskonzept**)
- die Formulierung von räumlichen Prioritäten zur Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten (= **Standortkonzept**).

Für Stutensee wurden im Rahmen der Regionalplanung (Teilfortschreibung 2006) Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Einzelhandel abgegrenzt. Dabei wurde zwischen Integrierten Lage (sog. Zentrale Versorgungsbereiche) sowie Ergänzungsstandorten differenziert (**Standortkonzept**):

„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."[1]

„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."

Die dargestellten Lagen für Einzelhandelsgroßprojekte in Stutensee sind in der folgenden Karte 4 aufgeführt. Ergänzend hierzu sind die getroffenen Empfehlungen für die Neuordnung des Gewerbegebietes Nord bei der Erstellung des neuen Bebauungsplanes zu beachten.

Das **Sortimentsleitbild** als zweiter wesentlicher Baustein des Einzelhandelskonzeptes bildet in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in Stutensee gezielt gesteuert werden kann.

Dabei wird mit dem Sortimentskonzept zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. **Zentrenrelevante Sortimente** weisen eine hohe Attraktivität für zentrale Lagen auf, sind i. d. R. ohne Pkw transportierbar und führen zu einer hohen Kundenfrequenz. Sie tragen dazu bei, dass integrierte Lagen eine hohe Bedeutung als Einkaufsstandort erfahren und in diesem Zusammenhang Synergien zu anderen Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie, Ärzten, öffentlichen Einrichtungen etc.) verstärkt werden.

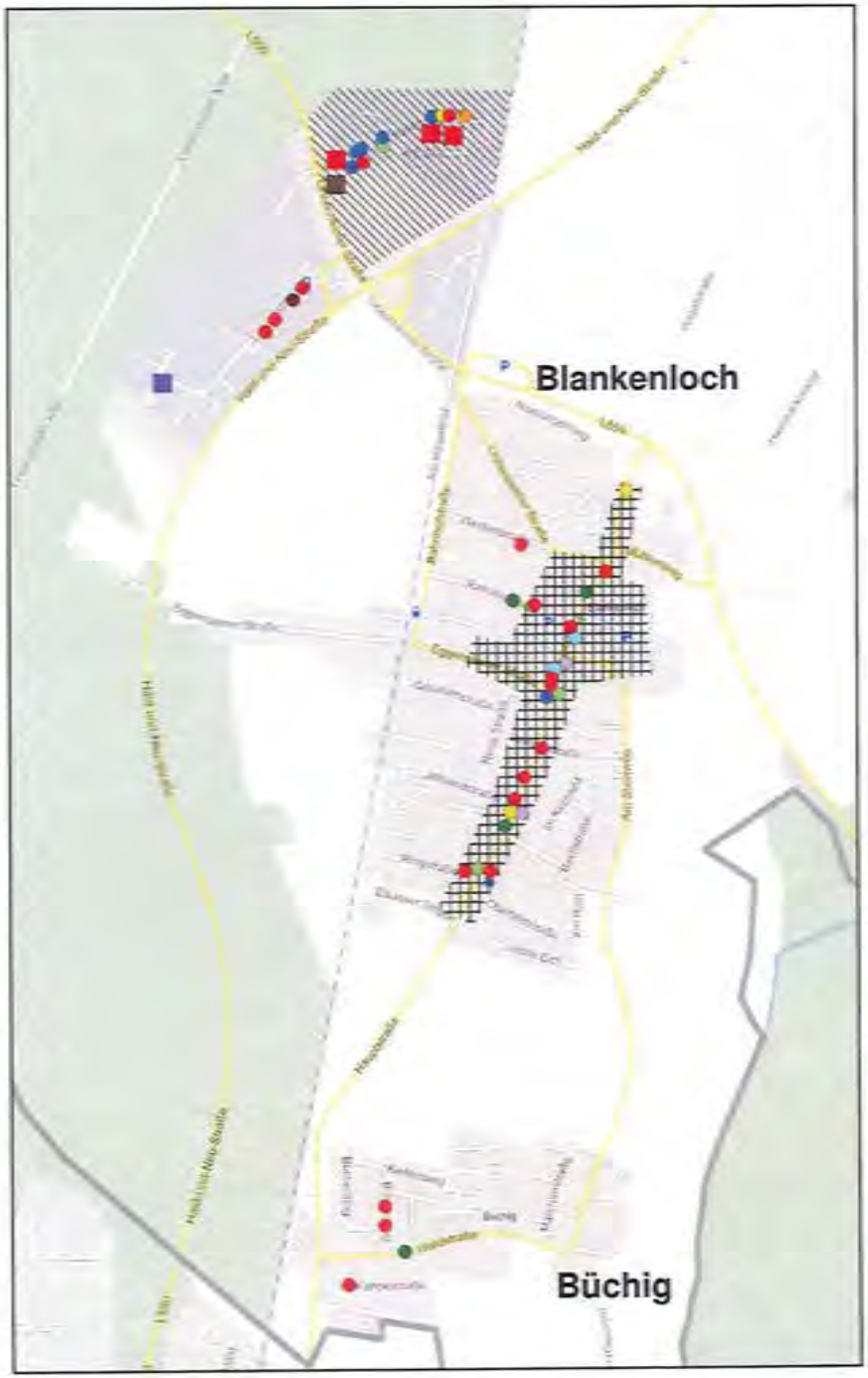
---

1 Region Mittlerer Oberrhein: Teilfortschreibung des Regionalplans 2006, Kapitel 2.5.3.

Nicht zentrenrelevante Sortimente hingegen tragen nicht oder nur in geringem Maße zu einer Attraktivitätssteigerung der integrierten Lagen bei. Oftmals weisen die Sortimente eine hohe Autokundenorientierung auf oder es handelt sich um Betriebskonzepte, welche sich städtebaulich nur schwer integrieren lassen (z. B. Baumärkte), so dass diese Sortimente an dezentralen Lagen keine wesentliche Gefährdung für die integrierten Standortlagen darstellen und u. U. dort auch nicht erwünscht sind.

Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente als **Randsortimente** zulässig, sofern sie unmittelbar dem Hauptsortiment zugeordnet sind und einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % nicht überschreiten. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2007 ausgeführt, sollte auch weiterhin das sog. Handwerkerprivileg seine Anwendung in den Gewerbegebieten der Stadt Stutensee finden.

Karte 4: Standortkonzept der Stadt Stutensee



Standortlagen

- Integrierte Lage (Zentraler Versorgungsbereich)
- Ergänzungsstandort

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Größenklassen

- über 800 m²
- unter 800 m²

erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2013

Darstellung der Integrierten Lage und des Ergänzungsstandortes in Stutensee nach Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung 2006: Kap. 2.5.3

Auf Basis der Sortimentsliste des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie der spezifischen Einzelhandelssituation in Stutensee 2013 wurde die GMA-Sortimentsgliederung der Markt- und Standortuntersuchung Stutensee 2007 überprüft und ergänzt.

Übersicht 1: Sortimentsliste für Stutensee 2013

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Bücher - Spielwaren und Bastelartikel - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme) - Orthopädiebedarf - Sportartikel (inkl. Bekleidung, Skier) außer sonstige Sportgroßgeräte - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - Optik / Hörgeräte - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte (inkl. Mobilfunk) - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware*) - Waffen und Jagdbedarf darunter auch **Nahversorgungsrelevante Sortimente** - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Zeitschriften - Schnittblumen	- Tiere, zoolog. Bedarf, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und düngemittel, Torf und Erden, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Gartenwerkzeuge, Zäune u. ä. - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf (u. a. Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen), Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Küchen, Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte (weiße Ware, z. B. Herde, Öfen) - Heimcomputer - Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender) - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campingartikel - Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte (z. B. Fitnessgeräte) - Antennen / Satellitenanlagen - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

* braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte, weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte
Quelle: GMA 2013 auf Basis der GMA-Sortimentsgliederung 2007

II. Auswirkungsanalyse Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Nord in Stutensee-Blankenloch

1. Aufgabenstellung und Daten des Vorhabens

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich dargelegt wurde, ist eine Neuordnung und Umstrukturierung des Gewerbegebietes Nord in Stutensee-Blankenloch vorgesehen. So planen die Einzelhandelsbetriebe Rewe, Aldi und dm eine Modernisierung ihrer bereits am Standort Gewerbegebiet Nord ansässigen Märkte. Im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen soll der Standort von Rewe und Aldi aus dem rückwärtigen Teil des Gewerbegebietes in Richtung Westen auf das Areal der dort derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Takko und SBK-Getränkemarkt verlagert werden. Des Weiteren soll der im direkten Standortumfeld schon heute bestehende dm-Drogeriemarkt in das Gesamtkonzept integriert werden.

Folgende einzelhandelsbezogene Planungen sind derzeit im Gewerbegebiet Nord vorgesehen:

	VK alt in m²	VK neu in m²	Erweiterung in m²
▪ Verlagerung und Erweiterung Rewe	1.500	2.200	+ 700
▪ Verlagerung und Erweiterung Aldi	850	1.100	+ 250
▪ Verlagerung und Erweiterung dm	500	750	+ 250

Insgesamt soll die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens am neuen Standort ca. 4.050 m² betragen. Jedoch ist nicht die gesamte entstehende Verkaufsfläche als zusätzliche Fläche in der Stadt Stutensee zu betrachten, da eine Wiederbelegung der ehemaligen Verkaufsflächen von Rewe und Aldi durch entsprechende bauleitplanerische bzw. vertragliche Regelungen ausgeschlossen wird. Darüber hinaus werden im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen außerdem der SBK-Getränkemarkt (derzeit ca. 650 m² VK) und der Takko-Bekleidungsfachmarkt (derzeit ca. 700 m² VK) den neuen Projektentwicklungen weichen. Insgesamt ist durch die Umstrukturierungsmaßnahmen von einer Reduzierung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche im Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord auszugehen.

Da das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.050 m² jedoch über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und aktueller Rechtssprechung des BVerwG liegt, soll zur Realisierung des Vorhabens ein Sondergebiet Einzelhandel (SO) auf den Weg gebracht werden. Begleitend hierzu ist ebenfalls eine Anpassung des Bebauungsplans an die aktuelle BauNVO vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden daher die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Stutensee sowie die Umlandkommunen analysiert. Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu bearbeiten, d. h. Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

2. Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets für die geplanten Nutzungen ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Betreiber, Sortimentsstruktur und Dimensionierung der geplanten Nutzungen (insb. auch in der Summenwirkung der drei geplanten Nutzungen
- Verkehrliche Erreichbarkeit des Mikrostandorts für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum, unter Berücksichtigung des Verlaufs von Hauptverkehrsstraßen, topografischen Barrieren (Bahngleise, Flüsse usw.) und lokaler Verkehrsanbindung
- relevante Wettbewerbssituation / konkurrierende Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum

- Pendlerbeziehungen
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- Ergebnisse aus anderen Untersuchungen in der Stadt Stutensee und der Region.

Das voraussichtliche Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet der Stadt Stutensee. Darüber hinausgehende Kundenzuführeffekte sind nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Dies ist v. a. auf die bereits vergleichsweise stark ausgeprägte Wettbewerbslandschaft im Umfeld von Stutensee zurückzuführen.

So sind im westlich gelegenen Eggenstein-Leopoldshafen ein zeitgemäßer Edeka-Lebensmittelvollsortimenter sowie mehrere Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Auch ein Drogeriefachmarkt (Rossmann) ist im Standortumfeld des Edeka-Marktes zu finden, so dass aus dieser Richtung nur begrenzt mit Kundenzuführeffekten zu rechnen ist. Auch im nordwestlich gelegenen Linkenheim-Hochstetten ist eine mit dem Standort in Stutensee vergleichbare Ausstattung (Rewe, Aldi, dm) bereits vorhanden. Im nördlich von Stutensee gelegenen Graben-Neudorf befinden sich ebenfalls Niederlassungen der Firmen Rewe und Aldi sowie ebenfalls ein dm-Drogeriemarkt. Auch in Karlsdorf-Neuthard ist ein Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich sowie im Lebensmitteldiscountbereich vorhanden. In östlicher Richtung wird die Angebotssituation darüber hinaus durch das leistungsstarke Mittelzentrum Bruchsal mit zahlreichen Wettbewerbern im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich bestimmt. Auch im östlich gelegenen Weingarten (Baden) sind mehrere Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny zu finden, so dass aus dieser Richtung lediglich im Drogeriewarensegment mit größeren Kundenzuführeffekten zu rechnen ist. In südlicher Richtung folgen die Karlsruher Stadtteile Waldstadt und Hagsfeld, welche jeweils ebenfalls eigenständige Nahversorgungsstrukturen besitzen und zudem stark auf den Handelsstandort Karlsruhe ausgerichtet sind. Vor diesem Hintergrund wird das Einzugsgebiet in Richtung Norden durch den Einflussbereich des Oberzentrums Karlsruhe begrenzt.

Zusammenfassend betrachtet ist daher festzuhalten, dass ein Großteil der Kunden der geplanten Nutzungen aus der Stadt Stutensee mit seinen insgesamt 23.433 Einwohnern[1] stammen wird. Darüber hinausgehende Einkaufsbeziehungen werden jedoch im weiteren Verlauf der Analyse im Rahmen von sog. Streukundenpotenzialen angemessen berücksichtigt. Dabei werden ebenfalls mögliche Verbundeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen sowohl bei den Berechnungen der Umsatzerwartung als auch möglicher Umsatzumverteilungseffekte berücksichtigt.

3. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2012 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.349 € p. a. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund ein Drittel, d. h. etwa 1.810 €. Auf den Drogeriewarenbereich entfallen ca. 370 €[2]. Das Kaufkraftniveau liegt in Stutensee mit einem Koeffizienten von 105[3] um etwa 5 % über dem Bundesdurchschnitt (= 100).

Unter Berücksichtigung der Pro-Kopf-Ausgaben, des lokalen Kaufkraftniveaus und der Einwohnerzahlen errechnen sich folgende Kaufkraftpotenziale:

- Lebensmittel: 44,5 Mio. €
- Drogeriewaren: 9,1 Mio. €.

---

1 Quelle: Stadtverwaltung Stutensee, Stand: 01.12.2012.

2 ohne Randsortimente wie z. B. Lebensmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Foto etc. Beim Anbieter dm beträgt der Anteil der Randsortimente am Gesamtumsatz ca. 20 %.

3 Quelle: MB-Research 2012. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

4. Projektrelevante Wettbewerbssituation

4.1 Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich

Der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Stadt Stutensee befindet sich im Stadtteil **Blankenloch** (insgesamt derzeit rd. 5.300 m² VK in dieser Warengruppe). Hier sind folgende Anbieter vorhanden:

- REWE, Am Hasenbiel (Gewerbegebiet Nord)[1] ca. 1.500 m² VK
- Lidl, Linkenheimer Straße (Gewerbegebiet Nord) ca. 1.050 m² VK
- Aldi, Am Hasenbiel (Gewerbegebiet Nord)[1] ca. 850 m² VK
- Treff 3000, Ringstraße ca. 400 m² VK
- Edeka aktiv-markt Steimer, Belchenstraße (Büchig) ca. 700 m² VK.

Größte Lebensmittelanbieter im Stadtteil **Friedrichstal** sind

- Edeka aktiv-markt Völkle, Wallonenstraße ca. 1.200 m² VK
- Penny, Heinrich-Hertz-Straße ca. 680 m² VK.

Einziger Lebensmittelmarkt im Stutenseer Stadtteil **Spöck** ist

- Edeka aktiv-markt Rothfuß, Adlerstraße ca. 1.320 m² VK.

Im Stutenseer Stadtteil **Staffort** ist derzeit nur ein geringes Angebot im Lebensmittelbereich mit mehreren kleinflächigen Anbietern vorhanden. Aktuell ist jedoch die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m² VK (inkl. Bäckerei) vorgesehen.

Die meisten Lebensmittelmärkte in der Stadt Stutensee dienen vorwiegend der Versorgung des eigenen Stadtteils. Über den Stadtteil hinausgehende Marktwirkungen entwickeln nur die Anbieter im Gewerbegebiet Nord (REWE, Aldi und Lidl) sowie Edeka Rothfuß (z. T. Kunden aus Neuthard).

---

[1] Verlagerung und Erweiterung vorgesehen. Als Wettbewerber nicht relevant.

Als weitere Anbieter mit partiellen Sortimentsüberschneidungen sind Getränkefachmärkte zu erwähnen:

- SBK-Getränkemarkt, Linkenheimer Straße (Blankenloch, Gewerbegebiet Nord)[1] ca. 650 m² VK
- Getränke Sauder, Karlsfeldstraße (Friedrichstal) ca. 300 m² VK
- Getränkemarkt Stutensee, Lorenzstraße (Blankenloch) ca. 300 m² VK.

In jedem der Stadtteile Blankenloch, Büchig, Friedrichstal und Spöck gibt es außerdem mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks. Lediglich Staffort hat weder Lebensmittel-, Getränke- oder Drogeriemarkt sondern lediglich Backwaren- und Gemüseanbieter.

Insgesamt ist derzeit in der Stadt Stutensee im Lebensmittelbereich eine Verkaufsfläche von ca. 10.015 m² vorhanden.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf folgende Hauptwettbewerber im Lebensmittelbereich hinzuweisen:

[1] Im Zuge der Realisierung des projektierten Vorhabens wird dieser Markt schließen und das bestehende Gebäude (inkl. Takko-Filiale) abgerissen werden.

Tabelle 8: Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes

Stadt	Adresse	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m²
Eggenstein-Leopoldshafen	Brüsseler Ring	Edeka	2.000
Eggenstein-Leopoldshafen	Hagsfelder Weg	Aldi	1.000
Eggenstein-Leopoldshafen	Hauptstraße	Edeka	850
Eggenstein-Leopoldshafen	Brüsseler Ring	Lidl	800
Eggenstein-Leopoldshafen	Landstraße	Penny	500
Graben-Neudorf	Heidelberger Straße	Rewe	1.300
Graben-Neudorf	Heidelberger Straße	Lidl	900
Graben-Neudorf	Heidelberger Straße	Aldi	800
Graben-Neudorf	Heidelberger Straße	Netto	800
Graben-Neudorf	Karlsruher Straße	CAP	350
Linkenheim-Hochstetten	Karlsruher Straße	Rewe	1.350
Linkenheim-Hochstetten	Rudolf-Diesel-Straße	Rewe	1.000
Linkenheim-Hochstetten	Karlsruher Straße	Lidl	1.000
Linkenheim-Hochstetten	Durlacher Weg	Aldi	900
Dettenheim	Liedolsheimer Straße	Edeka	1.200
Dettenheim	Hauptstraße	Netto	800
Dettenheim	Liedolsheimer Straße	Penny	600
Weingarten (Baden)	Durlacher Straße	Rewe	1.500
Weingarten (Baden)	Durlacher Straße	Penny	800
Weingarten (Baden)	Rudolf-Diesel-Straße	Lidl	900
Weingarten (Baden)	Bahnhofstraße	Rewe	400
Bruchsal-Untergrombach	Joß-Fritz-Straße	Edeka	1.500
Bruchsal-Untergrombach	Im Schollengarten	Penny	1.000
Bruchsal-Untergrombach	Obergrombacher Straße	Treff 3000	500
Karlsdorf-Neuthard	Im Entenfang	Rewe	1.400
Karlsdorf-Neuthard	Bruchsaler Straße	Treff 3000	900
Karlsdorf-Neuthard	Im Entenfang	Penny	800
Karlsruhe-Waldstadt	Lötzener Straße	Edeka	2.000
Karlsruhe-Waldstadt	Schneidemühler Straße	Penny	600
Karlsruhe-Waldstadt	Elbinger Straße	Netto	750
Karlsruhe-Hagsfeld	Karlsruher Straße	Edeka	1.300
Karlsruhe-Hagsfeld	Am Storrenacker	Penny	800

Quelle: GMA-Erhebungen 2013

Darüber hinaus ist nach unserem Kenntnisstand auf folgende relevante Wettbewerbsplanungen hinzuweisen:

- **Linkenheim-Hochstetten:** In Linkenheim-Hochstetten ist als Ergänzung zur geplanten Wohngebietsentwicklung zwischen Linkenheim und Hochstetten die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen.
- **Karlsdorf-Neuthard:** Realisierung Nahversorgungsstandort in Karlsdorf. Dort ist die Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines dm-Drogeriemarktes vorgesehen.
- **Graben-Neudorf:** Realisierung eines Edeka-Marktes und eines dm-Drogeriefachmarktes zusammen mit Wohnnutzungen im Bereich zwischen Rathaus und Bahnhof.

Bei einer Bewertung der Wettbewerbssituation in der Region lässt sich festhalten, dass in den vergangenen Jahren die umliegenden Kommunen ihre Lebensmittelstandorte modernisiert und die Verkaufsflächen an die derzeitigen Marktanforderungen angepasst haben. Auch im Unterzentrum Stutensee wird eine Modernisierung der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich angestrebt, um den Kunden eine adäquate und moderne Versorgungsinfrastruktur bieten zu können. Derzeit ist in Stutensee sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung als auch der Zentralität eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich vorhanden, sodass selbst nach einer Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen noch Potenziale im Lebensmittelbereich bestehen.

4.2 Wettbewerbssituation im Drogeriewarenbereich

In der **Stadt Stutensee** ist im spezialisierten Marktsegment (= Drogeriefachmarkt) lediglich auf den zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen dm-Drogeriemarkt im Gewerbegebiet Nord hinzuweisen. Darüber hinaus sind in Stutensee keine weiteren Spezialanbieter im Bereich Drogeriewaren vorhanden. Das Angebot wird ergänzt durch insgesamt vier Apotheken, welche jedoch nicht als direkte Wettbewerber zu betrachten sind.

Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker Ende des Jahres 2012 ist der Besatz im Drogeriewarenbereich in der Stadt Stutensee erheblich zurückgegangen. So haben allein in der

Stadt Stutensee fünf Schlecker-Filialen (davon zwei Standorte in Blankenloch, einer in Spöck, einer in Friedrichstal sowie wie einer in Büchig) geschlossen. Diese Schlecker-Filialen repräsentierten eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² und eine Umsatzleistung von ca. 1,3 Mio. €. Insofern lässt sich nochmals festhalten, dass nahezu die gesamte Versorgung im Drogeriewarenbereich durch die Insolvenz von Schlecker weggebrochen ist.

Die dortigen Lebensmittelmärkte haben diese Lücke – wenn auch nur in Teilen – schließen können, sodass ebenfalls die Anbieter aus dem Lebensmittelbereich als Wettbewerber zu berücksichtigen sind.[1]

Zusammenfassend betrachtet ist die Wettbewerbssituation im Drogeriewarensegment derzeit vergleichsweise gering ausgeprägt. In den Stadtteilen wird die Versorgung mit Drogeriewaren überwiegend durch die Lebensmittelmärkte sichergestellt. Der bestehende und zur Erweiterung vorgesehene dm-Drogeriemarkt sichert die Versorgung der Stadt Stutensee im spezialisierten Bedarfsbereich.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist neben den wesentlichen Lebensmittelanbietern (vgl. Kapitel I., 4.1) auf folgende Hauptwettbewerber zur dm-Niederlassung in Stutensee-Blankenloch hinzuweisen:

- Rossmann-Drogeriemarkt, Brüsseler Ring, Eggenstein-Leopoldshafen
- dm-Drogeriemarkt, Durlacher Weg, Linkenheim-Hochstetten
- dm-Drogeriemarkt, Neisser Straße, Karlsruhe-Waldstadt
- dm-Drogeriemarkt, Heidelberger Straße, Graben-Neudorf
- 2 dm-Standorte, 1 Müller Drogeriemarkt in Bruchsal
- zahlreiche weitere dm / Rossmann-Standorte in Karlsruhe.

---

[1] Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Lebensmittelmärkte auch aufgrund der an den jeweiligen Standorten teilweise beschränkten zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche nicht adäquat mit einer Ausweitung des Drogeriewarenbereichs reagieren konnten. Die nun angestrebten Modernisierungsvorhaben sind neben der Verbesserung des Marktauftritts im Lebensmittelbereich ebenfalls einer Ausweitung des Angebots im Drogeriewarenbereich geschuldet.

5. Beurteilung der möglichen Auswirkungen

5.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes der am Standort vorgesehenen Nutzungen wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgeht. Wesentliche Rahmenbedingungen der Einschätzung der Umsatzerwartung sind der Standort, die dargelegte Wettbewerbssituation und die geplante Dimensionierung der Nutzungen.

Tabelle 9: Marktanteile und Umsätze des modernisierten Rewe Lebensmittelvollsortimenters

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Stutensee	44,5	15	6,7
Streuumsätze	---		0,8
Summe Food	---		**7,5**
Nonfood	---		1,3
Gesamt	---		**8,8**

--- Ausweisung nicht sinnvoll.
Quelle: GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet).

Für den erweiterten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich eine Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von ca. 7,5 Mio. €. Werden zudem die Umsätze im Nichtlebensmittelsektor (ca. 15 %) hinzugerechnet, errechnet sich ein **Gesamtumsatz von ca. 8,8 Mio. €.** Bei einer Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² ergibt sich damit eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 4.000 € / m². Dabei handelt es sich um eine durchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmittelvollsortimenter.

Tabelle 10: Marktanteile und Umsätze des modernisierten Aldi-Lebensmitteldiscounters

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Stutensee	44,5	10	4,7
Streuumsätze	---		0,6
Summe Food	---		**5,3**
Nonfood	---		1,3
Gesamt	---		**6,6**

--- Ausweisung nicht sinnvoll.
Quelle: GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet).

Für den erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter ergibt sich eine Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von ca. 5,3 Mio. €. Werden zudem die Umsätze im Nichtlebensmittelsektor (ca. 20 %) hinzugerechnet, errechnet sich ein **Gesamtumsatz von ca. 6,6 Mio. €.** Bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² ergibt sich damit eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 6.000 € / m². Dabei handelt es sich um eine durchschnittliche Flächenproduktivität für den Anbieter Aldi.

Der verlagerte und erweiterte **dm-Drogeriemarkt** mit ca. 750 m² Verkaufsfläche lässt folgende Umsätze am Standort erwarten.

Tabelle 11: Marktanteile und Umsätze des modernisierten dm-Drogeriemarktes

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Stutensee	9,1	35	3,2
Streuumsätze	---		0,5
Summe Food	---		**3,7**
Randsortimente	---		0,9
Gesamt	---		**4,6**

--- Ausweis nicht sinnvoll.
Quelle: GMA-Berechnungen 2013 (ca.-Werte, gerundet).

Für den dm-Drogeriemarkt ergibt sich eine Umsatzleistung im Drogeriewarenbereich von ca. 3,7 Mio. €. Werden zudem die Umsätze mit Randsortimenten (Babyartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren, Foto etc.) (ca. 20 %) hinzugerechnet, errechnet sich ein **Gesamtumsatz von ca. 4,6 Mio. €.** Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 750 m² ergibt sich damit eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 6.100 € / m². Dabei handelt es sich um eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität für Drogeriemärkte in der geplanten Größenordnung.

Da es sich bei allen geplanten Vorhaben um Standortverlagerungen mit damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen handelt und an den jeweiligen Altstandorten eine Wiederbelegung der Flächen mit anderen Lebensmittelanbietern ausgeschlossen wird, sind die derzeit bereits am Standort Gewerbegebiet Nord gebundenen Umsatzleistungen bei der späteren Berechnung der ausgelösten Wirkungen als umsatzumverteilungsneutral gegenüber dem sonstigen Einzelhandel in Stutensee und im Umland einzuordnen. Folgende zusätzliche Umsatzleistungen werden unter der Annahme einer proportional ansteigenden Umsatzleistung zu erwarten sein:

Tabelle 12: Übersicht Umsatzleistungen der geplanten Nutzungen

	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz nach Erweiterung in Mio. €	Umsatz-zuwachs gesamt in Mio. €	davon Kern-sortiment in Mio. €	davon Rand-sortiment in Mio. €
Lebensmittelbereich					
Rewe	5,9	8,8	+ 2,9	+ 2,5	+ 0,4
Aldi	5,1	6,6	+ 1,5	+ 1,2	+ 0,3
Drogeriewarenbereich					
dm	3,0	4,6	+ 1,6	+ 1,3	+ 0,3
Quelle: GMA-Berechnungen 2013					

Demnach ergibt sich für Rewe und Aldi ein Anstieg der Umsatzleistungen von insgesamt 4,4 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Für den dm-Drogeriemarkt wird ein Mehrumsatz von ca. 1,6 Mio. € erwartet, wobei ca. 1,3 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,3 Mio. € auf die Randsortimente entfallen.

Aus der Analyse der zu erwartenden **Kundenherkunft** wird deutlich, dass jeweils ein Großteil der am Standort generierten Umsatzleistungen aus der Stadt Stutensee stammen:

Tabelle 13: Umsatzherkunft der geplanten Nutzungen am Standort Gewerbegebiet Nord in Stutensee

	Umsatzherkunft in %	
	Stutensee	Streukunden
Rewe	89 – 90	10 – 11
Aldi	89 – 90	10 – 11
dm-Drogeriefachmarkt	86 – 87	13 – 14
Quelle: GMA-Berechnungen 2013		

5.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte

Für die Nutzungen im Lebensmittelbereich (erweiterter Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter) ist mit folgenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen:

- Da es sich bei den Planungen im Lebensmittelbereich jeweils um Standortverlagerungen innerhalb des Gewerbegebietes Nord handelt, welche mit einer Verkaufsflächenerweiterung einhergehen, sind die derzeit am Standort bereits gebundenen Umsatzleistungen als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den bestehenden sonstigen Einzelhandelsbetrieben in Stutensee zu sehen. I. S. einer worst-case-Analyse wurden mögliche Verbundeffekte und Agglomerationswirkungen sowie die verbesserte Standortlage bei den Berechnungen der Umsatzleistungen bereits berücksichtigt.
- Insofern ist für die Ermittlung der Kaufkraftbewegungen insbesondere von Belang, wie viel zusätzlicher Umsatz am neuen Standort im Gewerbegebiet Nord durch die Anbieter Rewe und Aldi gebunden werden kann. Insgesamt lässt sich bei Rewe und Aldi ein Anstieg der Umsatzleistungen um rd. 4,4 Mio. € ermitteln. Davon entfallen ca. 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese am Standort generierten zusätzlichen Umsatzleistungen

werden i. S. von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber den bestehenden Betrieben in Stutensee und im Umland wirksam werden.

- Ein Großteil der Umsatzumverteilungseffekte würde in der **Stadt Stutensee** selbst umsatzumverteilungswirksam werden. Hierbei wären im Stadtteil Blankenloch insbesondere die Anbieter Lidl im direkten Standortumfeld, aber auch die sonstigen Lebensmittelanbieter mit Umsatzverlusten zu rechnen haben. Die Umsatzumverteilungseffekte in der Stadt Stutensee belaufen sich hierbei im Lebensmittelbereich auf rd. 6 – 7 %. Durch die Realisierung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters und eines größeren Aldi-Lebensmitteldiscounters würde es zwar zu gewissen Umsatzverschiebungen innerhalb der Stadt Stutensee kommen, jedoch wären keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

- Eine besondere Betrachtung erfordern die durch die Verlagerung resultierenden Umsatzverluste der sonstigen im ehemaligen Standortumfeld von Rewe und Aldi bestehenden Betriebe wie z. B. Kronen-Kaffee. Diese werden voraussichtlich durch die vorgesehene Verlagerung nur unwesentlich tangiert. Aufgrund der Spezialisierung der Anbieter wird ein Großteil der bisherigen Kunden – trotz dann fehlender Lebensmittelmärkte im direkten Standortumfeld – diese Anbieter auch weiterhin für Zielkäufe aufsuchen. In einem geringen Umfang wird der Anteil der Laufkundschaft hingegen abnehmen. In einer Gesamtbetrachtung sind die hieraus resultierenden Umsatzverluste als gering einzuordnen.

- **Außerhalb des Einzugsgebietes** würden die höchsten Auswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten in Eggenstein-Leopoldshafen ausgelöst werden. Hier sind Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 3 % zu erwarten. Die Rückwirkungen würden hierbei insbesondere den mit dem Planobjekt Rewe vergleichbaren Edeka-Markt am Brüsseler Ring betreffen, welcher ein ähnliches Kundensegment abdeckt sodass gewisse Umsatzverschiebungen in Richtung Stutensee zu erwarten sind. Jedoch präsentiert sich dieser Markt als leistungsfähig und sichert insbesondere die Nahversorgung für die rd. 16.370 Einwohner in Eggenstein-Leopoldshafen. Auch die sonstigen Anbieter in Eggenstein-Leopoldshafen Aldi, Lidl, Penny sowie der Edeka-Markt in der Hauptstraße hätten mit geringen Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen, diese sind jedoch als wettbewerbsübliche Effekte einzuordnen und würden zu keinen Marktaustritten führen.

- Des Weiteren ist außerhalb des Einzugsgebietes mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in Linkenheim-Hochstetten und Weingarten (Baden) in einer Größenordnung von jeweils ca. 1 – 2 % zu rechnen. Die als sehr gering einzuordnenden Umsatzumverteilungseffekte liegen weit unterhalb eines kritischen Niveaus, so dass auch hier keine Rückwirkungen zu erwarten sind. An allen sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Graben-Neudorf, Dettenheim, Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard, Karlsruhe-Waldstadt, -Hagsfeld) liegen die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von unter 1 % und damit auf einem kaum spürbarem Niveau.
- Im **Nonfoodbereich** (z. B. Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Zeitschriften, Fotobedarf, Aktionswaren) verteilen sich die Umsatzumverteilungswirkungen (ca. 0,7 Mio. €) auf eine Vielzahl von Betrieben in Stutensee und außerhalb der Stadt Stutensee. Da es sich hierbei um mehrere unterschiedliche Warengruppen und Artikel handelt, sind letztlich keine zuverlässigen quantitativen Prognosen möglich. Jedoch werden aufgrund des analogen Sortimentsspektrums hauptsächlich systemgleiche Wettbewerber, wie z. B. andere Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmitteldiscounter, vom Vorhaben betroffen sein. Des Weiteren wird eine Vielzahl von Fachanbietern unterschiedlicher Branchen tangiert, so dass insgesamt für einen einzelnen Betrieb nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind. Die Umsatzrückgänge gegenüber diesen Betrieben dürften auf einem Niveau von unter 2 % liegen und daher keine Rückwirkungen i. S. von Betriebsaustritten nach sich ziehen.

Zusammenfassend betrachtet lässt sich feststellen, dass die Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich sich insbesondere auf die Stadt Stutensee selbst beziehen. Hier sind die höchsten Umsatzverschiebungen innerhalb der relevanten Einzelhandelsstrukturen festzustellen. In den Kommunen außerhalb der Stadt Stutensee werden hingegen nur geringe bzw. zum Großteil sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, welche zu keinen Rückwirkungen i. S. von Betriebsaufgaben oder einer Schädigung der Nahversorgung führen werden.

Auch durch die geplante **Verlagerung und Erweiterung des dm-Drogeriemarktes** von derzeit 500 m² auf dann 750 m² Verkaufsfläche werden Kaufkraftbewegungen ausgelöst. Diese sind wie folgt zu charakterisieren:

- Auch der Anbieter dm-Drogeriemarkt ist bereits heute auf einer Verkaufsfläche von 500 m² im Gewerbegebiet Nord ansässig. Durch die Verlagerung und Erweiterung und damit einhergehender Modernisierung des Marktes ist auch im Fall des dm von zusätzlichen Umsatzleistungen am neuen Standort auszugehen. Insgesamt beläuft sich der Umsatzzuwachs unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkungen auf ca. 1,6 Mio. €, wobei ca. 1,3 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,3 Mio. € auf die Randsortimente entfallen. Der Bestandsumsatz ist hingegen bereits am Standort gebunden und daher als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den Betrieben in Stutensee und im Umland zu bewerten.
- In der Stadt Stutensee sichert der derzeit bereits am Standort ansässige dm-Drogeriemarkt als einziger Anbieter in diesem Marktsegment eine Versorgung der dortigen Bevölkerung mit Drogeriewaren. Die bis vor kurzem vorhandene stadtteilbezogene Versorgungsfunktion der Schlecker-Drogeriemärkte ist durch die Insolvenz des Anbieters komplett weggebrochen und wird heute überwiegend durch Lebensmittelanbieter sichergestellt. Aber auch außerhalb des Einzugsgebietes ist eine vergleichsweise geringe Angebotssituation im Drogeriewarensegment festzustellen. Auch hier hat sich die Insolvenz von Schlecker bei den Angebotsstrukturen deutlich negativ bemerkbar gemacht. Alleine in der Stadt Stutensee haben insgesamt fünf Schlecker-Filialen, dabei zwei in Blankenloch, einer in Spöck, einer in Friedrichstal und einer in Blankenloch-Büchig, mit insgesamt rd. 1.050 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von rd. 1,3 Mio. € geschlossen. Diese Umsatzleistung wurde überwiegend von den Lebensmittelmärkten und teilweise den Drogeriefachmärkten im Umland gebunden. Als Wettbewerber kommen im vorliegenden Fall somit neben den Drogeriefachmärkten ebenfalls die Lebensmittelanbieter in der Stadt Stutensee und im Umland als Hauptwettbewerber in Betracht.
- In der Stadt Stutensee werden gegenüber den dortigen Lebensmittelmärkten und ihren Drogeriewarenabteilungen **sortimentsspezifische** Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 7 % ausgelöst. Zieht man allerdings den Gesamtumsatz aller Lebensmittelmärkte für eine Bewertung der ausgelösten Rückwirkungen in Betracht, so lässt sich feststellen, dass die ausgelösten Umsatzum-

verteilungseffekte auf einem Niveau von max. 1 % des Gesamtumsatzes liegen und daher auch i. V. mit den geplanten Nutzungen im Lebensmittelbereich zu keinen Rückwirkungen i. S. von Betriebsaustritten führen werden.

- Des Weiteren sind als Hauptwettbewerbsstandorte zu dem erweiterten dm-Drogeriemarkt v. a. die Drogeriefachmarktstandorte in Eggenstein-Leopoldshafen (Rossmann) und Linkenheim-Hochstetten (dm) von Belang. Die dortigen Drogeriemärkte würden in Folge der Erweiterung des dm-Drogeriemarktes in Stutensee mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von jeweils ca. 5 – 6 % zu rechnen haben. Diese Umsatzumverteilungseffekte sind als wettbewerbsübliche Effekte einzuordnen, zumal die Märkte in der Vergangenheit stark durch den Wegfall des Schlecker-Filialnetzes profitiert haben. Die Rückwirkungen gegenüber den dortigen Lebensmittelanbietern liegen ebenfalls auf einem Niveau von unter 1 % und sind daher auch i. V. mit den geplanten Nutzungen im Lebensmittelbereich zu vernachlässigen.
- Des Weiteren wird ebenfalls in einem gewissen Maße der dm-Drogeriemarkt in Karlsruhe-Waldstadt mit geringen Rückwirkungen zu rechnen haben. Diese belaufen sich auf ca. 2 – 3 % und liegen ebenfalls auf einem eher geringen Niveau.
- In den sonstigen Städten und Gemeinden des Untersuchungsraumes ist überwiegend lediglich eine Versorgung mit Betrieben aus dem Lebensmittelbereich vorzufinden. Mögliche Umsatzumverteilungseffekte sind gegenüber diesen Betrieben mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht mehr zu kalkulieren, so dass dort keine nennenswerten Rückwirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des dm-Drogeriemarktes die Möglichkeit bietet, einen bisher vergleichsweise klein dimensionierten Drogeriemarkt auf eine angemessene Verkaufsflächendimension zur Versorgung der ca. 23.430 Einwohner in der Stadt Stutensee zu vergrößern. Nennenswerte Rückwirkungen gegenüber den Betrieben in der Stadt Stutensee sowie gegenüber den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes sind nicht festzuhalten, zumal alle Betriebe sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Drogeriefachmarktsegment stark von dem kompletten Wegfall des Schlecker-Filialnetzes profitiert haben. Betriebsaufgaben oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch die Verlagerung und Erweiterung des dm-Drogeriemarktes nicht zu erwarten.

Auch in einer Gesamtbetrachtung liegen die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sowohl in der Stadt Stutensee als auch außerhalb des Einzugsgebietes auf einem wettbewerbsüblichen Niveau.

5.3 Agglomeration

Gemäß **Regionalplan Mittlerer Oberrhein**[1] sind ebenfalls die Wechselwirkungen zwischen den geplanten Märkten und den anderen im Standortbereich vorhandenen Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen (Agglomerationseffekte).

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

Dabei ist zu untersuchen, welche zusätzlichen Wirkungen über die bereits dargelegten Auswirkungen hinaus sich aus Agglomerationseffekten ergeben können.

Bezüglich möglicher ausgelöster Agglomerationseffekte ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

- Zunächst ist festzuhalten, dass mögliche zu erwartende Agglomerationseffekte zwischen den vorgesehenen Nutzungen (Rewe, Aldi, dm) bereits bei der Ermittlung des zu erwartenden Einzugsgebiets, bei der Prognose der Umsatzleistungen und bei der Modellierung der zu erwartenden Auswirkungen angemessen berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse und die Bewertung der Umsatzumverteilungsberechnungen beinhalten daher bereits die durch das Vorhaben ausgelösten Agglomerationseffekte.
- Darüber hinaus ist jedoch ebenfalls zu untersuchen, inwieweit unter Berücksichtigung der Gesamtsituation im Gewerbegebiet Nord darüber hinaus Agglomerationseffekte ausgelöst werden, die negative raumordnerische Folgen nach sich ziehen könnten.

---

[1] Teilfortschreibung für das Kapitel 2.5.3 vom 18.05.2006.

- Zunächst bleibt festzuhalten, dass alle am Standort vorgesehenen Betriebe als nahversorgungsrelevante Betriebe zu bezeichnen sind und im Wesentlichen der Grundversorgung von Stutensee dienen. Zwar werden auch Kunden von außerhalb der Stadt den Standort aufsuchen. Im Vergleich zur derzeitigen Situation, mit einem Schwerpunkt im zentrenrelevanten Bedarfsbereich (Takko) bleibt zu konstatieren, dass eine deutliche Verbesserung durch die Reduktion des Anteils zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet Nord erreicht wird.
- Eine Verstärkung der überörtlichen Wirkungen wird durch das Vorhaben bei einer Gesamtbetrachtung ebenfalls nicht zu erwarten sein. Vielmehr werden durch das Ersetzen von Nutzungen im mittelfristigen Bedarfsbereich durch Betriebe mit Ausrichtung auf die Nahversorgung (Rewe, Aldi, dm) perspektivisch eher geringere Rückwirkungen in der Raumschaft zu erwarten sein.
- Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass bei einer Gesamtbetrachtung der perspektivischen Situation im Gewerbegebiet Nord keine raumbedeutsamen Auswirkungen durch mögliche Agglomerationseffekte ausgelöst werden. Vielmehr wird durch die Konzentration von Nutzungen aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und durch die deutliche Reduzierung von zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten eine Verbesserung der Situation erzielt. Insofern sind auch unter Berücksichtigung von Agglomerationseffekten schädliche Auswirkungen auszuschließen.

6. Rechtsrahmen, raumordnerische Bewertung

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.

Der für diesen Zusammenhang zentrale **§ 11 Abs. 3 BauNVO** führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben als wesentliche Zielsetzungen fest:

„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. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden." (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

Im **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** ist Stutensee als Unterzentrum ausgewiesen. Das Kapitel 2.5.3[1] führt zum großflächigen Einzelhandel aus:

[1] Teilfortschreibung für das Kapitel 2.5.3 vom 18.05.2006.

Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelstruktur
Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regional bedeutsamen 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.

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 [...]

Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot
Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Versorgungsfähigkeit 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.

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. [...]

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

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

Konkret sind für eine verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Nord der Stadt Stutensee ebenfalls die **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).

Der **Standort** in Stutensee-Blankenloch liegt nicht im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein, welcher lediglich die zentralen Lagen des Stadtteiles Blankenloch als solches ausweist. Jedoch liegt der Standort im Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Das Vorhaben ist zwar grundsätzlich den nahversorgungsrelevanten und nicht den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, jedoch bleibt zum einen festzuhalten, dass durch die Realisierung des Vorhabens eine Umstrukturierung des gesamten Gewerbegebietes Nord inkl. einer planungsrechtlichen Neuordnung und Festschreibung der Verkaufsflächen erfolgt und damit sich durch das Vorhaben die Möglichkeit bietet, eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels im Planareal Gewerbegebiet Nord zu ermöglichen. So wird sich die Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Einzelhandel durch das Planvorhaben verringern und sich somit eine Verbesserung der raumordnerischen Situation im Gewerbegebiet Nord ergeben. Insbesondere der Wegfall von Verkaufsflächen im mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Takko-Bekleidungsfachmarkt) ist hier besonders positiv zu sehen.

Zudem ist bei der Bewertung des Integrationsgebotes zu berücksichtigen, dass zum einen die dortigen Betriebe bereits seit Jahren am Standort ansässig sind und diesen Betrieben durch die Verlagerung und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung eine Möglichkeit eröffnet wird, sich am Standort Stutensee-Blankenloch zukunftsfähig aufzustellen und so die Versorgung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auch in den nächsten Jahren zu sichern.

Insofern bleibt festzuhalten, dass das Integrationsgebot durch das Vorhaben im Gewerbegebiet Nord zwar formal nicht eingehalten wird, jedoch bei der raumordnerischen Bewertung berücksichtigt werden muss, dass sich eine Chance ergibt, das gesamte Gewerbegebiet Nord bauplanungsrechtlich neu zu überplanen und dabei ebenfalls eine einzelhandelsbezogene Neuordnung des Areals zu erreichen. Diese beinhaltet eine Konzentration von Einzelhandel im westlichen Teil des Gewerbegebietes und einen Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den sonstigen Bereichen des Gewerbegebietes. Auch die Wiederbelegung der nach einer Realisierung leerfallenden Lebensmittelmärkte mit anderen Anbietern aus dem Lebensmittelbereich wird bauplanungsrechtlich bzw. vertraglich ausgeschlossen.

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).

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).

Das Kongruenzgebot wird sowohl von den Einzelvorhaben als auch bezüglich des Gesamtvorhabens deutlich eingehalten. So stammen bei den Nutzungen im Lebensmittelbereich jeweils rd. 89 – 90 % der Umsatzleistungen aus der Stadt Stutensee selbst. Ca. 10 – 11 % des Umsatzes werden durch Streukunden generiert. Der dm-Drogeriefachmarkt lässt eine Kundenherkunft von rd. 86 – 87 % aus der Stadt Stutensee erwarten. Ca. 13 – 14 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb der Stadt Stutensee generiert. Insofern wird das Kongruenzgebot durch die Einzelvorhaben und das Gesamtvorhaben erfüllt.

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 i. d. R. dann vor, wenn dort auf Grund 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).

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird sowohl im Lebensmittelbereich als auch im Drogeriewarenbereich und auch bezüglich des Gesamtvorhabens eingehalten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich insgesamt auf einem wettbewerbsüblichen Niveau.
Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden in der Stadt Stutensee selbst zu erwarten sein. Diese belaufen sich auf ca. 6 – 7 % im Lebensmittelbereich und ca. 1 % im Drogeriewarenbereich.[1]

In den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes werden im Lebensmittelbereich die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in Eggenstein-Leopoldshafen mit rd. 3 % zu erwarten sein. Diese betreffen insbesondere den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter, welcher im Standortverbund mit Lidl und einem Rossmann-Drogeriemarkt die Nahversorgung in Eggenstein-Leopoldshafen sichert. Gegenüber diesem Nahversorgungszentrum werden jedoch keine bestandsgefährdenden Auswirkungen ausgelöst. In den anderen Städten und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich auf einem sehr geringen Niveau. Im Drogeriewarenbereich werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den anderen Drogeriefach-

[1] Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten in Stutensee, da neben dem bestehenden dm-Drogeriemarkt keine weiteren Anbieter im Drogeriewarenbereich vorhanden sind.

märkten außerhalb des Einzugsgebietes ausgelöst. So sind in Eggenstein-Leopoldshafen und Linkenheim-Hochstetten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von ca. 5 – 6% gegenüber den dortigen Drogeriefachmärkten zu erwarten. Die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte und auch die Lebensmittelmärkte in den sonstigen Städten und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes werden nur mit sehr geringen Rückwirkungen (max. 1 %) zu rechnen haben. Insgesamt bleibt daher auch für den Drogeriewarenbereich festzuhalten, dass keine Bestandsgefährdungen ausgelöst werden und die Nahversorgungsstrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Neben der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wurden ebenfalls mögliche Agglomerationseffekte bei der Bewertung des Vorhabens berücksichtigt und bewertet. Sowohl in Bezug auf das Vorhaben als auch unter Berücksichtigung der perspektivischen Situation im Gewerbegebiet Nord und hieraus entstehender Agglomerationswirkungen, wird sich keine Verstärkung der überörtlichen Wirkungen des Vorhabens ergeben. Dabei ist insbesondere positiv hervorzuheben, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet Nord perspektivisch deutlich reduziert wird und durch das Gesamtvorhaben mit Anbietern ausschließlich aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich überörtliche Wirkungen eher geringer ausfallen werden. Städtebaulich schädliche Auswirkungen sind somit auch unter Berücksichtigung möglicher Agglomerationseffekte nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt zu konstatieren, dass das Gesamtvorhaben das Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg einhält. Es werden keine städtebaulich relevanten Rückwirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen bzw. eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ausgelöst.

III. Zusammenfassung

Die **Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes** für die Stadt Stutensee kann bezüglich der Ausgangsdaten folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Die Einzelhandelsentwicklung in Stutensee kann durch eine Dreiteilung der Einzelhandelslagen charakterisiert werden. Erstens bestehen im Zentrum des Stadtteils Blankenloch die traditionellen, kleinstrukturierten Einzelhandelslagen, zweitens in den Stadtteilen Friedrichstal, Spöck sowie in Blankenloch-Büchig kleinere Nahversorgungslagen. Drittens hat sich am nördlichen Stadtteilrand von Blankenloch im Gewerbegebiet Nord eine Ansammlung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben entwickelt. Das Gewerbegebiet Nord soll im Zuge einer angestrebten Planung zur Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe Rewe, Aldi und dm umstrukturiert und bauplanungsrechtlich neu geordnet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Markt- und Standortuntersuchung aus dem Jahr 2007 aktualisiert, um auch zukünftig als **Leitfaden für die zukünftige Einzelhandels- und Standortpolitik** im Stadtgebiet dienen zu können.
- Aktuell besteht die Absicht der Firmen Rewe, Aldi und dm ihre Niederlassungen innerhalb des Gewerbegebiets Nord zu verlagern und einen gemeinsamen Nahversorgungsstandort auf dem derzeit durch einen Getränkemarkt und einen Bekleidungsfachmarkt genutzten Gelände zu errichten. Die Stadt Stutensee beabsichtigt daher eine Neustrukturierung im Gewerbegebiet Nord. Hierzu wurden **Empfehlungen** erarbeitet und die städtebaulichen und raumordnerischen **Auswirkungen der vorgesehenen Verlagerungen und damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen** untersucht.
- Die Stadt Stutensee ist regionalplanerisch als Unterzentrum eingestuft und weist derzeit ein kontinuierliches **Bevölkerungswachstum** auf hohem Niveau auf. Die Stadt besteht aus vier deutlich voneinander abgesetzten Stadtteilen. Das hier zu untersuchende Gewerbegebiet Nord liegt in „zentraler" Lage zwischen den Stadtteilen.
- Die **städtebaulichen Entwicklungsziele** der Stadt Stutensee, für die weitere Einzelhandelsentwicklung beinhalten im Wesentlichen die Sicherung der Grundversorgung im täglichen Bedarfsbereich in allen Stadtteilen.

- Das **Standortgefüge** des Einzelhandels in Stutensee setzt sich zusammen aus der Haupteinkaufslage im Stadtteil Blankenloch an der Hauptstraße zwischen Eggensteiner Straße und Rathausstraße. Der Branchenmix umfasst neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs auch untergeordnet Ausschnitte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Der zweite Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich am Nordrand des Stadtteils Blankenloch im Gewerbegebiet Nord. Hier hat sich eine Einzelhandelskonzentration gebildet, welche auch eine über den Stadtteil hinausgehende Ausstrahlung verfügt. Eine weitere, deutlich kleinere Einzelhandelsansammlung in Gewerbegebietslage (Penny, Baumarkt) befindet sich im Norden des Stadtteils Friedrichstal. Charakteristisch für Stutensee sind zudem die zahlreichen Anbieter in Streu- und Nebenlagen, bei denen es sich v. a. um Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor handelt.
- Insgesamt gibt es in Stutensee derzeit 86 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 24.225 m²**. Die Brutto-Umsatzleistung beträgt ca. 72,4 Mill. €. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel 47 Betriebe mit ca. 10.015 m² Verkaufsfläche. Auf Nichtlebensmittel entfallen 39 Betriebe mit ca. 14.210 m² Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 75 % aller Flächen in Gewerbegebietslage. Durch die Nähe zu den gut ausgestatteten Orten höherer Zentralität (Karlsruhe, Bruchsal) erreicht Stutensee aber nur unterdurchschnittliche Zentralitätswerte, v.a. was den Nonfoodsektor betrifft (ca. 40 %). Im **Vergleich** mit anderen Städten in der Region weist Stutensee bezüglich aller Sortimentsbereiche mit Ausnahme des Bau- und Heimwerkerbedarfs einen stark unterdurchschnittlichen Wert auf.
- Das **Kaufkraftpotenzial** in Stutensee beträgt ca. 131,6 Mill. €. Bei aktuell 72,4 Mio. € Umsatz wird also nur 55 % der Kaufkraft vor Ort gebunden.

Die **Entwicklungschancen** des Einzelhandelstandorts Stutensee lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für die Stadt Stutensee wird **bis 2020** von einer weiteren – wenn auch leicht abgeschwächten – positiven Einwohnerentwicklung ausgegangen. Für das abgegrenzte Marktgebiet errechnet sich im Prognosejahr 2020 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 138,2 Mill. €. Gegenüber 2013 entspricht dies einem Kaufkraftzuwachs von ca. 5 %.

- Im Sinne einer Bestandserhaltung ist in erster Linie Modernisierungsbedarf in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren festzustellen. Des Weiteren wurden ebenfalls Modernisierungspotenziale im Stadtteil Blankenloch festgestellt und mögliche Standorte innerhalb des Stadtteils diskutiert. Dabei wurde der Standort am südlichen Rand des Stadtteils grundsätzlich als geeignet für einen Lebensmittelmarkt erachtet. Das „Neise-Areal" erfüllt nicht die klassischen Standortanforderungen für einen größeren Lebensmittelmarkt. Hier wäre ggf. die Realisierung von Ladenhandwerksbetrieben (evtl. i. V. mit einem Naturkostladen / Biomarkt) denkbar.

Neben der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Stutensee wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung der im Gewerbegebiet Nord ansässigen Anbieter Rewe, Aldi und dm untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

- Die **Projektplanung** sieht vor die Niederlassungen der Firmen Rewe, Aldi und dm innerhalb des Gewerbegebiets Nord zu verlagern und einen gemeinsamen Nahversorgungsstandort auf dem derzeit durch einen Getränkemarkt und einen Bekleidungsfachmarkt genutzten Gelände zu errichten. Dabei soll die Verkaufsfläche von Rewe um rd. 700 m² VK auf dann ca. 2.200 m² VK, die von Aldi um rd. 250 m² VK auf dann ca. 1.100 m² VK und die Verkaufsfläche von dm von derzeit 500 m² auf 750 m² VK erweitert werden. Das Vorhaben soll durch eine Ausweisung als Sondergebiet realisiert werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen auch die restlichen Bereiche des Gewerbegebiets Nord neu überplant werden.
- Durch die Umstrukturierung des Gewerbegebiets Nord werden die Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich reduziert. So ist steht einem Neubauvolumen von ca. 4.050 m² VK ein Wegfall von rd. 4.200 m² VK gegenüber. Insofern ist aus raumordnerischer Perspektive eine Verbesserung der Situation festzuhalten. Zudem werden die in der Stadt Stutensee noch vorhandenen Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich durch die Projektplanungen nicht aufgebraucht. So kommt es im Lebensmittelbereich per Saldo lediglich zu einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 300 m². Damit bleibt festzuhalten, dass nach einer möglichen Realisierung des Projekts im Gewerbegebiet Nord noch weitere Poten-

ziale zur Modernisierung der Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich in der Stadt Stutensee vorhanden sind.

- Das abgegrenzte **Einzugsgebiet** umfasst die Stadt Stutensee mit ca. 23.433 Einwohnern. Diese repräsentieren eine relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 44,5 Mio. € und ca. 9,1 Mio. € im Drogeriewarenbereich. Eine weitergehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebiets wird von Wettbewerbsstandorten im Umland unterbunden. Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes werden als Streuumsätze bei der Umsatzberechnung angemessen berücksichtigt.

- Die zu erwartende **Umsatzleistung** des erweiterten Rewe-Markts beläuft sich auf ca. 8,8 Mio. € p. a. (davon ca. 7,5 Mio. mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,3 Mio. € mit Nonfoodartikeln). Der erweiterte Aldi-Markt wird Umsätze i.H.v. ca. 6,6 Mio. € (davon ca. 5,3 Mio. mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,3 Mio. € mit Nonfoodartikeln) realisieren. Bei dem geplanten dm-Markt ist mit Umsatzleistungen von ca. 4,6 Mio. € (davon ca. 3,7 Mio. mit Drogeriewaren und ca. 0,9 Mio. € mit Randsortimenten) zu rechnen. Tatsächlich handelt es sich bei den Planungen jedoch um Betriebsverlagerungen, sodass lediglich die zusätzlich am Standort generierten Umsatzleistungen als Umsatzumverteilungseffekte wirksam werden. Dabei ist im Lebensmittelbereich mit zusätzlichen Umsätzen i.H.v. ca. 3,7 Mio. € und im Drogeriewarenbereich von 1,3 Mio. € zu rechnen.

Die **Auswirkungsanalyse** ergab, dass das Vorhaben, sowohl in der Einzelbetrachtung als auch unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens und möglicher Agglomerationseffekte keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen wird. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich werden in der Stadt Stutensee selbst mit ca. 6 – 7 % ausgelöst werden. In den Umlandkommunen belaufen sich die Rückwirkungen auf max. 3 % in Eggenstein-Leopoldshafen. In den sonstigen Kommunen werden deutlich geringere Umsatzverluste zu erwarten sein. Im Drogeriewarenbereich sind in erster Linie die Drogeriefachmarktstandorte in Eggenstein-Leopoldshafen und Linkenheim-Hochstetten mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 5 – 6 % betroffen. Die Umsatzumverteilungseffekte ggü. den Lebensmittelanbietern in Stutensee und auch im Umland bewegen sich jeweils unter 1 % des Gesamtumsatzes. Insgesamt werden durch das Gesamtvorhaben lediglich wettbewerbliche Effekte ausgelöst. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot eingehalten wird. Das Integrationsgebot kann formal nicht eingehalten werden. Jedoch bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben die einmalige Möglichkeit bietet, den Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Nord neu zu strukturieren und große Teile des Bebauungsplangebiets von zentrenrelevantem Einzelhandel freizuhalten. Des Weiteren ist positiv zu sehen, dass die zentrenrelevante Verkaufsfläche im Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord durch das Vorhaben abnehmen wird. Insofern wird aus raumordnerische Perspektive ebenfalls eine Verbesserung der Situation erreicht.

Insgesamt dient das Vorhaben einer Modernisierung der Angebotsstrukturen in Stutensee-Blankenloch. Dabei werden weder bestehende Strukturen gefährdet und noch die verbleibenden Entwicklungsspielräume der Stadt Stutensee beschnitten. So ist auch an anderen Standorten in Stutensee noch Potenzial für weitere Modernisierungen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden.

Abbildungs-, Tabellen- , Übersichts- und Kartenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Einzelhandelsbestand in Stutensee nach Sortimenten und Lagen 12

Abbildung 2: Einzelhandelsbestand in Stutensee nach Größenklassen 13

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung nach Hauptwarengruppen in Stutensee 14

Abbildung 4: Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel im interkommunalen Vergleich 15

Abbildung 5: Veränderung der Einzelhandelsumsätze seit 2007 17

Abbildung 6: Veränderung der Einzelhandelszentralität seit 2007 17

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich 2000 - 2012 4

Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Stutenseer Einzelhandels 2012 8

Tabelle 3: Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des Stutenseer Einzelhandels 2020 9

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Stutensee nach Hauptwarengruppen 2012 11

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Stutensee nach Lagen 12

Tabelle 6: Wesentliche Veränderungen im Einzelhandel in Stutensee 2007 - 2012 18

Tabelle 7: Verkaufsflächenpotenzial am Einzelhandelsstandort Stutensee gemäß Einzelhandelskonzept 2007 19

Tabelle 8: Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes 45

Tabelle 9: Marktanteile und Umsätze des modernisierten Rewe Lebensmittelvollsortimenters 48

Tabelle 10: Marktanteile und Umsätze des modernisierten Aldi-Lebensmittel-discounters 49

Tabelle 11: Marktanteile und Umsätze des modernisierten dm-Drogeriemarktes 49

Tabelle 12: Übersicht Umsatzleistungen der geplanten Nutzungen 50

Tabelle 13: Umsatzherkunft der geplanten Nutzungen am Standort Gewerbegebiet Nord in Stutensee 51

Übersichten

Übersicht 1: Sortimentsliste für Stutensee 2013 38

Karten

Karte 1: Einzelhandelsbestand und Standortgefüge in Stutensee 6
Karte 2: Nutzungsstrukturen im Gewerbegebiet Nord 26
Karte 3: Planungsrechtliche Neuordnung des Gewerbegebiets Nord (Stand: Januar 2013) 31
Karte 4: Standortkonzept der Stadt Stutensee 37