

Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur „Raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Kaufland, Ettlingen, 2020“ zur Bewertung der Neunutzung der Obergeschossflächen des Kauflands in Ettlingen

Auswirkungsanalyse zur Obergeschossnutzung des Kauflands in Ettlingen



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung: Teresa Hafner, M.Sc.

Aalen/Ettlingen, im Juli 2022



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh

Büro Aalen: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen
Büro Stuttgart: Epplestr. 5A | 70597 Stuttgart
Postadresse: Ulmer Str. 130 | 73431 Aalen

imakomm AKADEMIE: Mitgliedschaften u.a.:
vhw | Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
urbanicom | Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.
bcsd | Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

Vorbemerkungen

Die Kaufland Vertrieb KDSB GmbH & Co.KG hat die imakomm AKADEMIE im April 2022 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Neunutzung des Obergeschoss der Kaufland Filiale in Ettlingen beauftragt.

Hintergrund:

Für die bestehende Kaufland-Filiale in der Zehntwiesenstraße 47 in Ettlingen ist eine Entwicklung der Obergeschossflächen geplant. Eine Bewertung des Kauflands als SB-Warenhaus erfolgte bereits durch die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Kaufland, Ettlingen“ im Jahr 2020 (imakomm AKADEMIE, 2020). Das vorliegende Gutachten ist somit eine ergänzende Stellungnahme zur bestehenden Auswirkungsanalyse. Hierbei handelt es sich um die Betrachtung und Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten der Obergeschossflächen des bestehenden Kaufland in Ettlingen. Damit werden optionale Nutzungsmöglichkeiten zur aktuell bestehenden Planung als Fitnessstudio bewertet, insbesondere Entwicklungsoptionen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Einzelhandel sowie andere Nutzungsoptionen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie etc.

Das Vorhaben fällt im Falle einer Einzelhandelsnutzung aufgrund der geplanten Entwicklungsfläche von mehr als 800 m² Verkaufsfläche sowie der bestehenden Agglomeration unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan).

Ziel:

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens bei einer Einzelhandelsnutzung wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig. Die einschlägigen Prüfkriterien Integrationsgebot und Konzentrationsgebot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurden bereits ausführlich in der Auswirkungsanalyse 2020 bewertet und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Kriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden in diesem Gutachten nochmal explizit für die Sortimente „Möbel“ und „Bettwaren“ untersucht. **Ziel dieser Stellungnahme ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungs-**

strukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.

Daten und Unterlagen:

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Regionalplan Mittlerer Oberrhein“ (2003), inkl. Teilfortschreibung vom 18. Mai 2006.
- „Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Ettlingen, imakomm AKADEMIE (2020),
- “Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Kaufland, Ettlingen“, imakomm AKADEMIE (2020) – nachfolgend genannt „*Auswirkungsanalyse Kaufland*“

ppa. Matthias Prüller, Juli 2022.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Die Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Methodischer Ansatz	8
2.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus	10
3	Das Vorhaben	20
3.1	Daten zum Vorhaben.....	20
3.2	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen	21
4	Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation	22
4.1	Einzugsgebiet des Vorhabens	22
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet	24
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation.....	25
4.3.1	Angebotssituation in Ettlingen.....	25
4.3.2	Angebotssituation im weiteren Marktgebiet.....	26
4.3.3	Angebotssituation im weiteren Umland.....	27
4.4	Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation.....	28
5	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	29
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten	30
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen	30
6	Bewertung des Vorhabens.....	33
6.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterien Integrationsgebot und Konzentrationsgebot.....	33
6.2	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot	33
6.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtungsverbot	36
6.3.1	Tabellarische Übersicht – Sortiment Möbel.....	36
6.3.2	Tabellarische Übersicht – Sortiment Bettwaren	39
6.3.3	Bewertung Beeinträchtungsverbot	41
7	Bewertung Nutzungsoptionen Dienstleistung und Gastronomie	43
8	Konsequenzen und Empfehlung	47
	Hinweise zur Methodik	49

1 Zentrale Ergebnisse

1. Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

In Ettlingen ist die **Nutzung des Obergeschoss** der Kaufland Filiale in der Zehntwiesenstraße aktuell als **Fitnessstudio** geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen sollen auch weitere Nutzungsalternativen für künftige Nutzungen aufgenommen werden. Die nutzbare Verkaufsfläche des Obergeschosses für Einzelhandel beläuft sich auf ca. **2.405 m²**. Unter Vorbehalt anderer möglicher Nutzungen wurde zusätzlich auf künftige Entwicklungsoptionen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Einzelhandel geprüft. Denkbare Nutzungen der Fläche beziehen sich auf das Sortiment Möbel (damit insbesondere Betriebstypen Möbelmarkt und Küchenstudio) und das Sortiment Bettwaren (damit insbesondere Betriebstypen Bettenfachmarkt oder Matratzenfachmarkt). Zusätzlich wurde auf Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Bereich Gastronomie und Dienstleistung geprüft.

Hinweis: Im Rahmen vorliegender Prüfung erfolgt eine Prüfung der Verkaufsflächen gemäß der maximal nutzbaren Verkaufsfläche auch wenn ein solches Vorhaben nicht konkret geplant ist. Damit können alle möglichen Entwicklungsszenarien frühzeitig im Sinne einer Maximalentwicklung abgedeckt werden. Konkretisierte Bebauungsplanfestsetzungen bleiben davon selbstverständlich unbenommen.

2. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Gemäß Bewertung der bestehenden „Auswirkungsanalyse Kaufland“ wird das **Integrationsgebot erfüllt**. Dort getroffene Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

3. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:

Gemäß Bewertung der bestehenden „Auswirkungsanalyse Kaufland“ wird das **Konzentrationsgebot erfüllt**. Dort getroffene Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Ettlingen formal und faktisch eingehalten. Beleg:

- Für das Gesamtvorhaben stammen sowohl mit dem zusätzlichen Sortiment Möbel als auch mit dem zusätzlichen Sortiment Bettwaren mindestens ca. 77-78% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Ettlingen.

5. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:



Das Beeinträchtungsverbot wird sowohl in der Standortgemeinde (Ettlingen), seinem Marktgebiet als auch im Umland eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Standorte in Ettlingen, im Marktgebiet sowie im weiteren Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als auch für weitere integrierte Versorgungslagen in den Kommunen insgesamt. Die Umverteilungen liegen in den jeweiligen Zonen im Untersuchungsraum durchschnittlich bei:

Grafik: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Möbel	Umverteilungen in Mio. €	Umsatzumver- teilungsquote
Zone 1	0,5	10-11%
Zone 2	0,1	<5%
weiteres Umland	5,4	4-5%
Bettwaren	Umverteilungen in Mio. €	Umsatzumver- teilungsquote
Zone 1	<0,1	8-9%
Zone 2	0,2	8-9%
weiteres Umland	3,8	13-14%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Die Sortimente Möbel und Bettwaren werden im gesamten Untersuchungsraum als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

6. Bewertung Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe:

Nutzungsmöglichkeiten aus dem **Dienstleistungs- und Gastronomiebereich** besitzen auf Basis der vorliegenden Ausstattungskennziffern **noch Potenziale** bzw. sind für die Innenstadtentwicklung nicht schädlich. Lediglich bei Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist sowohl eine hohe Bedeutung für die Innenstadt als auch eine bereits bestehende umfassende Ausstattung festzustellen, so dass eine Hauptnutzung in diesem Bereich nicht zu empfehlen ist¹. In Summe kann damit **außer für Anlagen für gesundheitliche Zwecke eine Umsetzung befürwortet** werden.

7. Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Nutzungsoption für die Obergeschosslage von Kaufland mit den Sortimenten Möbel und / oder Bettwaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.405 m².

Zudem können folgende weitere Nutzungsmöglichkeiten aus dem Dienstleistungs- sowie Gastronomiebereich für die Innenstadt von Ettlingen als nicht schädlich eingestuft werden:

- **Anlagen für sportliche Zwecke** (z.B. Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz, etc.)
- **Dienstleistungen** (z.B. Kosmetikstudio, Reisebüro, Bank, etc.)
- **Geschäfts- oder Büroräume**
- **Gastronomie**

Bebauungsplanfestsetzungen mit der Möglichkeit der Umsetzung der angeführten Nutzungen können vor diesem Hintergrund befürwortet werden.

¹ Untergeordnete Nutzungen im betrieblichen Zusammenhang mit einer anderen Hauptnutzung (siehe beispielsweise untergeordnete Physiotherapie in einem Fitnessstudio) sind hingegen möglich. Als Grenzwert für eine untergeordnete Nutzung wird eine max. Fläche von ca. 150 m² definiert.

2 Die Rahmenbedingungen

2.1 Methodischer Ansatz

Im Folgenden wird der methodische Ansatz des Vorhabens erläutert. Er bezieht sich auf die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Möbel und / oder Bettwaren.

Für eine valide und fundierte Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg sowie nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben)
- Alle Daten zum Planstandort selbst sind der bestehenden Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE aus dem Jahr 2020 zu entnehmen,
- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

Hinweis: Im Rahmen vorliegender Prüfung erfolgt eine Prüfung der Verkaufsflächen gemäß der maximal nutzbaren Verkaufsfläche auch wenn ein solches Vorhaben nicht konkret geplant ist. Damit können alle möglichen Entwicklungsszenarien frühzeitig im Sinne einer Maximalentwicklung abgedeckt werden. Konkretisierte Bebauungsplanfestsetzungen bleiben davon selbstverständlich unbenommen.

Erhebungsmethodik:

Es ist offensichtlich, dass einer Auswirkungsanalyse eine **belastbare Datenerhebung** zugrunde gelegt werden muss. Im Folgenden sind die angewandten Methoden im Rahmen der Analyse über das Vorhaben in den relevanten Sortimenten aufgeführt:

- Quantitative und qualitative Vollerhebung aller projektrelevanten Wettbewerber in Ettlingen inklusive aller Randsortimente,
- Quantitative und qualitative Erfassung aller Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel und / oder Bettwaren sowie Erfassung des Randsortiments Bettwaren im Zusammenhang mit Möbelhäusern im weiteren Marktgebiet
- Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber (Betriebstypen Möbelhäuser, Bettenfachgeschäft, Bettenfachmärkte) im Untersuchungsraum (weiteres Umland), dabei in der Stadt Karlsruhe ausschließlich Erfassung von Anbietern mit dem Hauptsortiment Möbel mit mehr als 2.000m² Verkaufsfläche sowie Anbieter mit Sortiment Bettwaren des Betriebstyps Bettenfachgeschäft oder Bettenfachmarkt sowie Randsortimente der erfassten Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel. Aufgrund des umfassenden Angebots in der Stadt Karlsruhe wird auf eine Vollerhebung verzichtet. Vor diesem Hintergrund werden die tatsächlichen Umsatzumverteilungen pro Anbieter tendenziell niedriger ausfallen.

Fazit: Durch die umfassende Erhebung der planobjektrelevanten Anbieter im Untersuchungsraum gemäß quantitativer und qualitativer Kriterien liegen **belastbare Bestandsdaten** vor. Hinweis: Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf die sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

2.2 Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus

a) Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde/Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) zu prüfen.² Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

² Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16).

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.

- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).

- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

b) Relevante Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 trifft in Kapitel 2.5.3 (Regionalbedeutsamer Einzelhandel) gemäß Teilfortschreibung vom 18. Mai 2006 folgende relevante Aussagen:

Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur

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

Z (2) Konzentrationsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Z (3) Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot

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

Z (4) Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)

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

Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

Z (5) Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig.

Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

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

Z (6) Nahversorgung

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

V (7) Anpassung von Bebauungsplänen

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

G (8) Anbindung an den ÖPNV

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

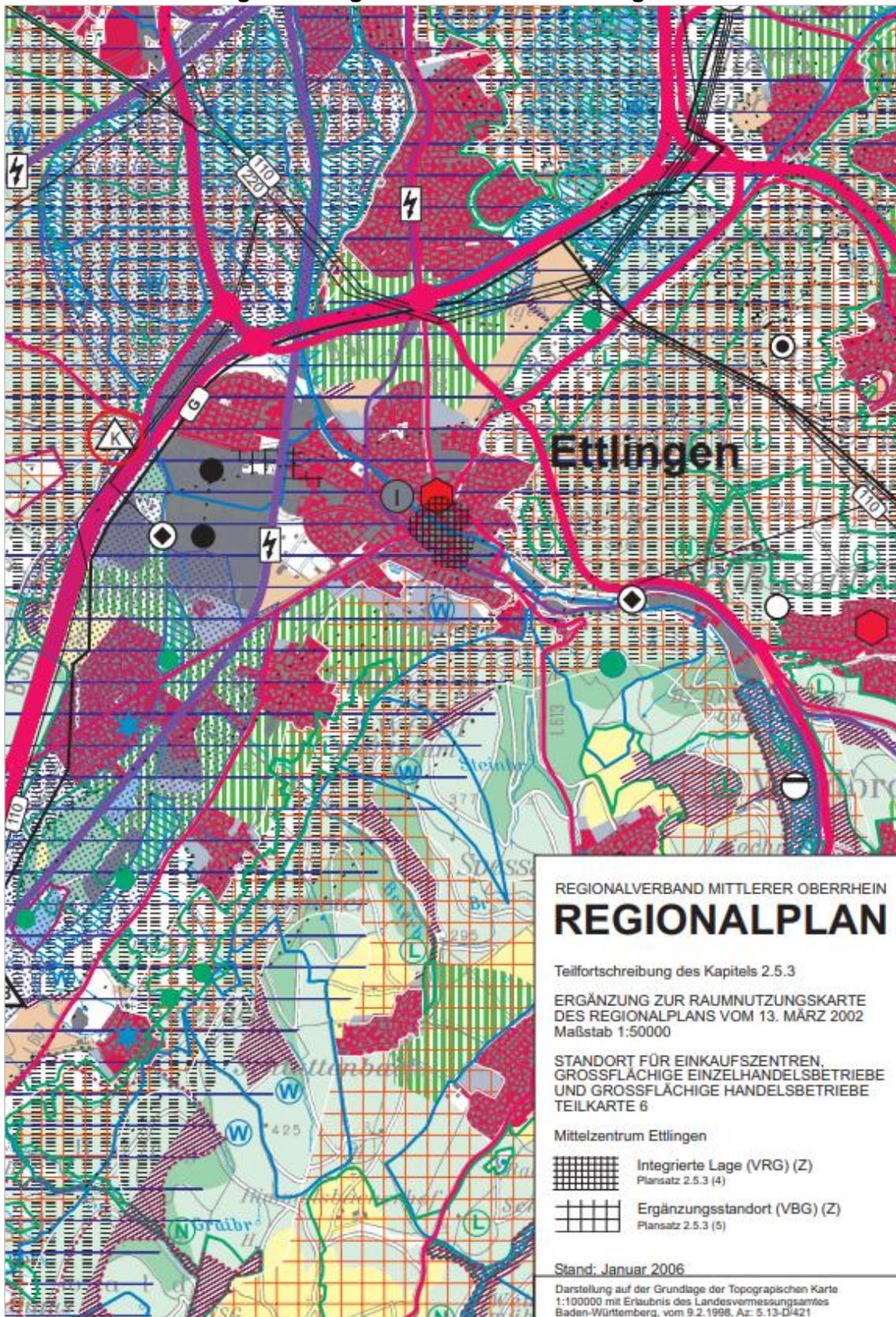
G (9) Einzelhandelskonzepte

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

Z (10) Einzelhandelsagglomeration

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

Grafik: Standorte für großflächigen Einzelhandel in Ettlingen



Quelle: Regionalplan, Regionalverband Mittlerer Oberrhein Raumnutzungskarte. Stand: Januar 2006

c) Zentralörtliche Funktion von Umlandkommunen und Zentrenrelevanz der Sortimente

Nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Zentralörtliche Funktion der jeweiligen Kommune (sowohl innerhalb des Marktgebiets als auch für Kommunen im weiteren Umland = Untersuchungsraum) sowie, ob ein kommunales Einzelhandelskonzept hinsichtlich der kommunalen Sortimentsliste vorlag bzw. die regionalen Sortimentsliste gemäß Regionalplan angewandt wurde. Hierbei ist bereits an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass mit dem Flächennutzungsplan 2030 für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe eine gemeinsame Sortimentsliste erarbeitet wurde, die auf die Einstufung der Zentrenrelevanz gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Karlsruhe basiert.

Grafik: Einstufung der Zentrenrelevanz im Untersuchungsraum:

Kommune (zentralörtliche Funktion * Planungsregion **)	Zentrenrelevanz ***		
	Einstufung gemäß	Möbel	Bettwaren
Marktgebiet			
Ettlingen (MZ MO)	Einzelhandelskonzept Ettlingen	nz	nz
Karlsbad (UZ MO)	Flächennutzungsplan 2030 – Nachbarschaftsverband Karlsruhe	nz	nz
Malsch (KIZ MO)	Regionalplan Mittlerer Oberrhein	nz	nz
Waldbronn (KIZ MO)	Flächennutzungsplan 2030 – Nachbarschaftsverband Karlsruhe	nz	nz
Marzell (OozF MO)	Flächennutzungsplan 2030 – Nachbarschaftsverband Karlsruhe	nz	nz
Weiterer Untersuchungsraum			
Karlsruhe ³ (OZ MO)	Einzelhandelskonzept Karlsruhe	nz	nz
Rastatt (MZ MO)	Einzelhandelskonzept Rastatt	nz	nz
Remchingen (UZ NSW)	Regionalplan Nordschwarzwald	nz	nz ⁴
Pfintzal (KIZ MO)	Flächennutzungsplan 2030 – Nachbarschaftsverband Karlsruhe	nz	nz
Rheinstetten (KIZ MO)	Flächennutzungsplan 2030 – Nachbarschaftsverband Karlsruhe	nz	nz
Au am Rhein (OozF MO)	Regionalplan Mittlerer Oberrhein	nz	nz

* OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, UZ = Unterzentrum, KIZ = Kleinzentrum, OozF = Ort ohne zentralörtliche Funktion | ** MO = Mittlerer Oberrhein, NSW = Nordschwarzwald | *** nz = nicht zentrenrelevant; z = zentrenrelevant

³ Gilt entsprechend auch für Karlsruhe-Rüppurr im Marktgebiet

⁴ Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Sortiment Bettwaren nicht explizit aufgeführt. Entsprechend erfolgt eine Zuteilung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Haus- und Heimtextilien sind hingegen gemäß Regionalplan als zentrenrelevant einzustufen und vom Sortiment Bettwaren abzugrenzen.

Zusammenfassend lässt sich dabei festhalten, dass sowohl das Sortiment **Möbel** als auch das Sortiment **Bettwaren** durchgehend als **nicht zentrenrelevante Sortimente** eingestuft werden. Im Bereich Bettwaren ist explizit darauf zu verweisen, dass eine Differenzierung zwischen Haus- und Heimtextilien (überwiegend als zentrenrelevant eingestuft) und Bettwaren zu erfolgen hat. Entsprechend werden im vorliegenden Gutachten ausschließlich Betriebe mit dem Sortimentsbereich Bettwaren betrachtet.

d) Aussagen des Praxisorientierten Einzelhandelskonzepts Ettlingen (2020)

Das Praxisorientierte Einzelhandelskonzept Ettlingen (imakomm AKADEMIE, 2020), legt über die Grundsätze der Einzelhandelsteuerung sowie dem Standortkonzept die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Ettlingen fest. Relevante Aussagen hinsichtlich des geplanten Gesamtvorhabens sind:

„6.2.2 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung

Grundsatz 1: Innenstadtrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) künftig nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Ettlingens. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ebenfalls im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich sowie ergänzend an ausgewiesenen Versorgungsstandorten zur Sicherstellung der flächendeckenden Nahversorgung.

- 1a *Innenstadtrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Ettlingen angesiedelt werden.*

Die Einzelhandelsentwicklung soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches differenziert nach Bereichen erfolgen:

[...]

- 1b *Innenstadtrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig) wird künftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich ausgeschlossen. Für bestehenden Einzelhandel soll ein qualifizierter (= aktiver) Bestandschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsfächenerweiterungen und „Ersatzansiedlungen“ sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein.*

- 1c *Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Ettlingen angesiedelt werden:*

- *Großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist zusätzlich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten mit dem Ziel der überwiegenden Nahversorgung umliegender Wohnbereiche / Stadtteile vorgesehen (siehe Standortkonzept).*

[...]

Grundsatz 2: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll die Einzelhandelsentwicklung künftig weiterhin auf einzelne Standorte konzentriert werden. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf bestimmte Standorte konzentriert und an einzelnen Standorten im restlichen Stadtgebiet gänzlich ausgeschlossen werden. Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll ebenfalls möglichst konzentriert werden. Weiterhin erfolgt eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente.

- 2a *Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll in Ettlingen zukünftig neben dem zentralen Versorgungsbereich auf ausgewiesene Standorte begrenzt werden (siehe **Ergänzungsstandort im Standortkonzept**). In diesen Gebieten gilt es, Flächen als Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuweisen. Für bestehende Betriebe besteht ein aktiver (= qualifizierter) Bestandsschutz.*

- 2b *Auch kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll **vorrangig** im zentralen Versorgungsbereich sowie **an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten**, insbesondere den*

ausgewiesenen Ergänzungsstandorten angesiedelt werden. Ansiedlungen von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sind aber auch an weiteren Standorten möglich, sollten aber möglichst auf wenige Standorte konzentriert werden. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

- 2c Angesichts der erarbeiteten Strategie der künftigen Einzelhandelssteuerung in Ettlingen kann ein vollständiger Ausschluss von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein, um einer anderweitigen gewerblichen Entwicklung (z.B. Handwerksbetriebe, Logistik, Dienstleistungsbetriebe) in Ettlingen Flächen vorhalten zu können.
- 2d Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (egal ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante (innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante) **Randsortimente begrenzt** werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf **maximal 10% der Verkaufsfläche** gegeben ist. Ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein, insgesamt **maximal 800 m² zentrenrelevante Randsortimente**.⁵ Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Bei einem Verkaufsflächenanteil von über 10% an der Gesamtverkaufsfläche muss das Randsortiment zudem einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment⁶), dabei darf das Randsortiment nachweislich keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

6.2.3 Räumliche Konkretisierung der Grundsätze = Standortkonzept

Zur Konkretisierung der Grundsätze der Einzelhandelssteuerung sollen im Folgenden nochmals in einer räumlichen Definition die Standorte gemäß ihrer zukünftigen Zulässigkeit für den Einzelhandel dargestellt werden. Mit anderen Worten: Das Standortkonzept stellt die „Übersetzung“ der Grundsätze in Standorte dar:

1. Zentraler Versorgungsbereich: Standort für den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, aber auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (letzterer ist aber grundsätzlich auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zulässig).

[...]

2. Nahversorgungsstandorte: Standorte für groß- und kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zur überwiegenden Versorgung der jeweiligen Stadtteile / Stadtteilbereiche:

[...]

g. Ettlingen - Zehntwiesenstraße: Versorgungsauftrag überwiegend für die östlichen Bereiche von Ettlingen West (südlich Erlenweg) **[Hinweis: Planstandort]**

[...]

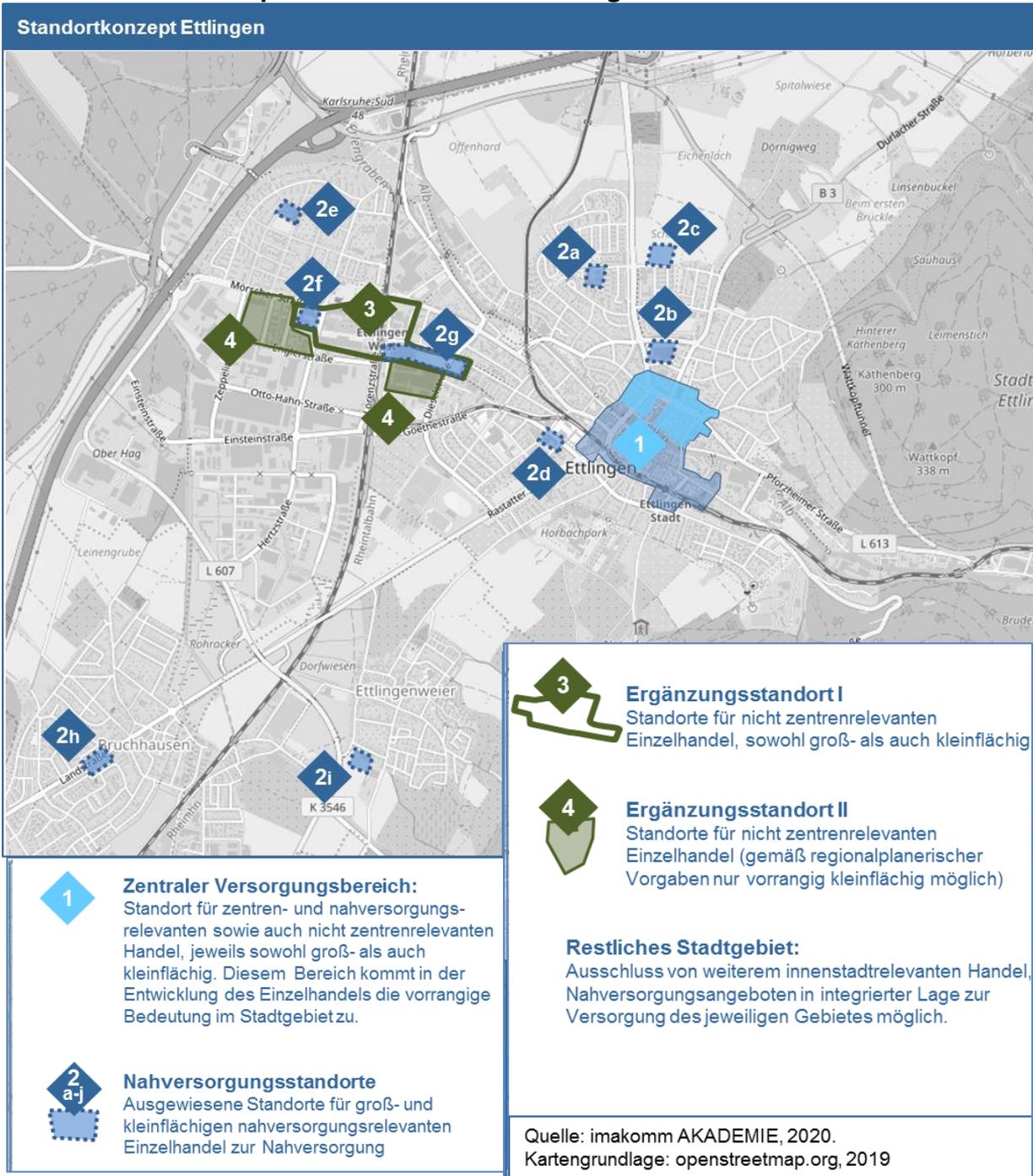
3. Ergänzungsstandort I („Ettlingen West“): Da hier ein etablierter Einzelhandelsstandort gegeben ist und der Bereich regionalplanerisch als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist, ist eine Weiterentwicklung durchaus zu empfehlen, allerdings mit einer Beschränkung auf nicht zentrenrelevanten Sortimente (groß- und kleinflächig). Bestehende Betriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment besitzen Bestandsschutz. **[Hinweis: Planstandort]**

⁵ Als Verkaufsflächenobergrenze der Randsortimente wird dabei auf die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO abgestellt.

⁶ Anwendungsbeispiele: Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf bei einem Möbelhaus, kleinteilige Elektrowaren in einem Elektromarkt, Reitbekleidung in einem Reitsportfachmarkt.

4. *Ergänzungsstandorte II („Ettlingen West II“ / „ehem. Elba-Areal“): Bereiche mit bereits bestehenden Einzelhandelsangeboten bzw. im direkten Anschluss an bereits bestehenden Einzelhandelsangeboten. Hier ist eine Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorgesehen.*
5. *Restliches Stadtgebiet: Ausschluss von weiterem innenstadtrelevantem Handel, Ausnahmen: Nahversorgungsangebote in integrierter Lage zur Versorgung des jeweiligen Gebietes und qualifizierter (aktiver) Bestandsschutz für bestehenden Einzelhandel. Grundsätzlich ist das Ziel einer Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen zu verfolgen.*

Grafik: Standortkonzept - räumliche Konkretisierung



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen, imakomm AKADEMIE, 2020.

3 Das Vorhaben

3.1 Daten zum Vorhaben

In Ettlingen ist die **Nutzung des Obergeschoss** der Kaufland Filiale in der Zehntwiesenstraße aktuell als **Fitnessstudio** geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen sollen auch weitere Planungsalternativen für künftige Nutzungen aufgenommen werden. Die nutzbare **Verkaufsfläche** des Obergeschoss beläuft sich auf **2.405 m²**. Darüber hinaus bestehen weitere Flächen für Nebennutzungen und Büroflächen.

Hinweis: Im Rahmen vorliegender Prüfung erfolgt eine Prüfung der Verkaufsflächen im Einzelhandel gemäß der maximal nutzbaren Verkaufsfläche auch wenn ein solches Vorhaben nicht konkret geplant ist. Damit können alle möglichen Entwicklungsszenarien frühzeitig im Sinne einer Maximalentwicklung abgedeckt werden.

Im Rahmen vorliegender Stellungnahme werden folgende **Nutzungsalternativen** geprüft:

Einzelhandel:

- **Sortiment Bettwaren** (siehe Betriebstypen Bettenfachmarkt, Matratzenfachmarkt)
- **Sortiment Möbel** (siehe Betriebstypen Möbelmarkt, Küchenstudio)

weitere Nutzungsalternativen

- **Anlagen für sportliche Zwecke** (z.B. Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz, etc.)
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke** (z.B. Physiotherapie, Massagestudio, etc.); in Zusammenhang damit auch Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen)
- **Dienstleistungen** (z.B. Kosmetikstudio, Reisebüro, Bank, etc.)
- **Geschäfts- oder Büroräume**
- **Gastronomie**

3.2 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen

Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen (imakomm AKADEMIE 2020, siehe „Standortkonzept Ettlingen“) an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort, der zugleich **als Ergänzungsstandort ausgewiesen** ist. Der **Standort** ist damit nicht nur für Nahversorgung **vorgesehen**, sondern auch für **groß- und kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**.

Da es sich bei den beiden **Sortimenten Möbel und Bettwaren um nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** handelt, **entspricht** eine mögliche Umsetzung zunächst den **Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes**.

Insbesondere ist auch darauf zu verweisen, dass der ausgewiesene Ergänzungsstandort des Vorhabens gemäß Einzelhandelskonzept, zugleich als **Vorbehaltsgebiet für Einzelhandelsgroßprojekte** gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein ausgewiesen ist. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel damit am Standort umsetzbar ist.

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte bzw. bis zu welcher Verkaufsflächengröße je Sortiment eben nicht von einer solchen Schädigung auszugehen ist, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

4 Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

4.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** – auch angesichts der aktuellen Wettbewerbssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich – haben.

Aufgrund der genannten Einschätzungen kann von folgendem Einzugsgebiet des Vorhabens ausgegangen werden:

Grafik: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zone	Kommunen	Einwohner ⁷
Zone 1	Ettlingen (einschließlich aller Ortsteile)	39.401
Zone 2	Waldbronn, Karlsruhe-Rüppurr, Karlsbad, Malsch, Marxzell	59.266
GESAMT		98.667

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Wie auch für das am Standort befindliche Kaufland selbst, ist für einen möglichen entstehenden Einzelhandel im Obergeschoss ein Einzugsgebiet zu erwarten, das über die Stadtgrenzen Ettlingens hinausgeht. Dieses deckt sich sowohl mit dem Einzugsgebiet des bestehenden Kaufland, als auch mit dem Marktgebiet des gesamten Einzelhandelsstandortes Ettlingen.

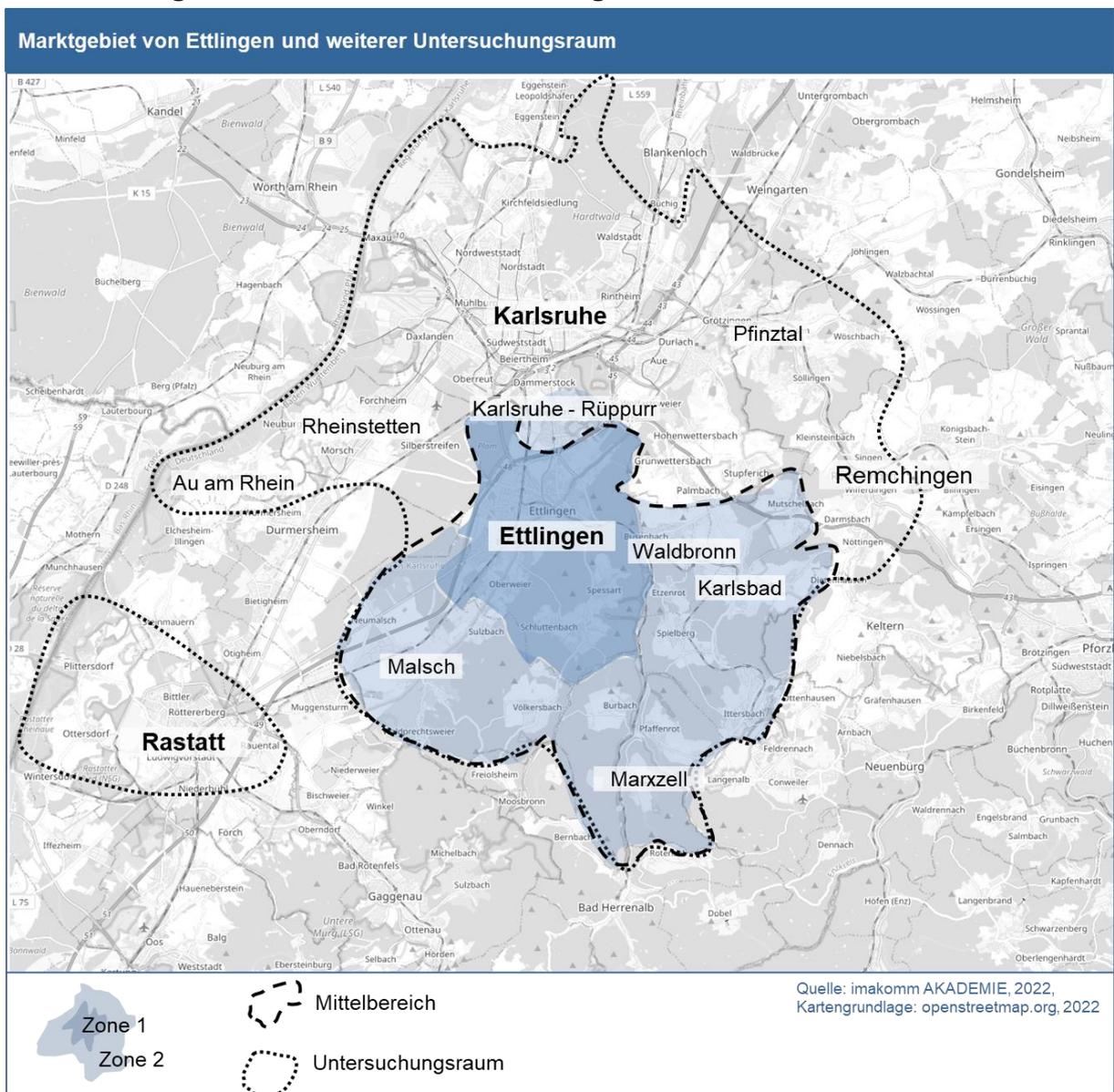
Vor allem die Gemeinden Waldbronn (Mittelbereich Ettlingen) sowie der Karlsruher Stadtteil Rüppurr weisen aufgrund der geographischen Nähe eine Einkaufsorientierung nach Ettlingen auf. In weiten Bereichen des Mittelbereichs (Waldbronn, Karlsbad, Malsch, Marxzell) sind aufgrund des verhältnismäßig geringen Angebots in den relevanten Sortimentsbereichen in

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4. Quartal 2020, Datenabruf 2022; Statistikatlas Karlsruhe (Stand 2020), Bevölkerung mit Hauptwohnung.

den einzelnen Standortkommunen selbst ebenfalls noch umfassende Marktanteile zu erwarten.

Begrenzt wird das Marktgebiet vor allem durch das umfassende Angebot von Karlsruhe und Rastatt sowie von zentralen Wettbewerbsstandorten. Diese werden in den Untersuchungsraum aufgenommen, damit eine ausreichende Bewertung möglicher Auswirkungen auch im weiteren Umland erfolgen kann. Der Untersuchungsraum umfasst damit neben dem Marktgebiet damit auch noch die Kommunen Au am Rhein, Remchingen, Pfinztal und Rheinstetten sowie das nächstgelegene Mittelzentrum Rastatt (mit einer guten Anbindung über die Autobahn A5) und das angrenzende Oberzentrum Karlsruhe. In der folgenden Karte ist das sich daraus ergebende **Einzugsgebiet des Vorhabens kartografisch grob dargestellt**.

Grafik: Marktgebiet und weiterer Untersuchungsraum



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

4.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Folgende Grafik zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftsituation in Ettlingen auf:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

	Kaufkraftkoeffizient	Kaufkraft ⁸ pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Ettlingen	117,5	7.599	299,4	überdurchschnittlich
Deutschland	100	6.467	--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** im für das Vorhaben in den planobjektrelevanten Sortimenten:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Zonen

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Kaufkraft in Mio. €		
		Zone 1 (Ettlingen)	Zone 2	Gesamtes Marktgebiet
Möbel	5-6%	16,6	21,3	38,0
Bettwaren⁹	ca. 1%	3,2	4,1	7,2

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

⁸ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die GfK-Kaufkraftkennziffer 2021 verwendet.

⁹ Für das Vorhaben sind nicht zentrenrelevante Sortimente zu prüfen, aus diesem Grund werden hier nur Bettwaren aufgeführt. Die Kaufkraft des häufig als Teilsortiment inkludierten Sortiments Haus- und Heimtextilien wurde bereits aus der dargestellten Kaufkraft herausgerechnet.

4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

4.3.1 Angebotssituation in Ettlingen

In Ettlingen sind die relevanten Sortimentsbereiche (Möbel, Bettwaren) durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

Grafik: Angebotssituation in Ettlingen – Möbel, Bettwaren

Betriebstyp	Wesentliche Anbieter (nicht abschließend)
Möbel	Haug! Wohndesign, Küchenstudio Rosswang, Leicht Küchenstudio
Bettwaren	Betten Fügen, Bettenhaus Suchhardt, Etkus Schlaf und Wellness
Sonstige Angebote	Randsortimentsangebote, insbesondere auch SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter, Baumarkt

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Damit ergeben sich für Ettlingen folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Grafik: Ausstattungskennziffern in Ettlingen nach relevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraftbindungsquote	Bewertung
Möbel	2.130	5,0	30%	16-17%	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig
Bettwaren	295	0,6	17%	12-13%	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig

Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:

Es werden sortimentscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein. Darstellung mit auf 5 m² gerundeten Werten.

Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes¹. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune wiedergespiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet das die Kommune aus raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamttraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Mittelzentrum Ettlingen ein „rein statistisch“ unterdurchschnittliches Versorgungsniveau der projektrelevanten Branchen aufweist. Somit kann festgehalten werden, dass eine Ergänzung des Angebots mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel am Planstandort als strategisch richtig eingestuft werden kann.

4.3.2 Angebotssituation im weiteren Marktgebiet

Grafik: Angebotssituation im Marktgebiet – Zone 2

Sortiment	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Wesentliche Anbieter (nicht abschließend)	Bewertung
Möbel	13,1	61%	<u>Größere Anbieter</u> (ab 800 m ² Verkaufsfläche): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnland Uwe Kiefer (Karlsbad), ▪ Polster Otten (Malsch) ▪ Getrudenhof Wunderbar wohnen (Marxzell) weitere Anbieter, u.a.: PRINZIP der schauraum GmbH, Bulthaupt (beide Karlsruhe-Rüppurr), Möbel Schulz, CK Creativ Küchenkonzepte, van Anderen (alle Waldbronn)	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig
Bettwaren	2,8	68%	<u>Größere Anbieter</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Matratzen Concord (Karlsbad) Randsortimentsangebote der Möbelanbieter, Spezialanbieter wie LebeGut (Waldbronn)	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig

Insgesamt weist damit das gesamte Marktgebiet ein „rein statistisch“ unterdurchschnittliches Versorgungsniveau mit einem bestehenden Kaufkraftabfluss auf.

4.3.3 Angebotssituation im weiteren Umland

Für das weitere Umland gilt:

- Im weiteren Umland ist v.a. das Angebot in den nächsten größeren zentralen Orten relevant, die das Markgebiet von Ettlingen eingrenzen. Dabei sind insbesondere das **Oberzentrum Karlsruhe** und das **Mittelzentrum Rastatt** zu beachten. Darüber hinaus sind die Standorte von Relevanz, welche ein eigenes Angebot in den relevanten Sortimenten vorhalten und damit auch eine gewisse Strahlkraft (= überörtliches Einzugsgebiet) generieren können.
- In Summe zeigt sich: Wesentliche Angebote befinden sich in Karlsruhe und Rastatt, insbesondere durch die großen Möbelhäuser XXXLutz, Ikea, Mömax, Opti Wohnwelt (Karlsruhe), Möbel Ehrmann, Mega Möbel SB (Rastatt). Zusätzlich ist an größeren Möbelhäusern auch noch der Standort Remchingen (Farr Wohnwelt) zu beachten.
- Folgende Übersicht gibt einen Überblick über die größeren Wettbewerber:

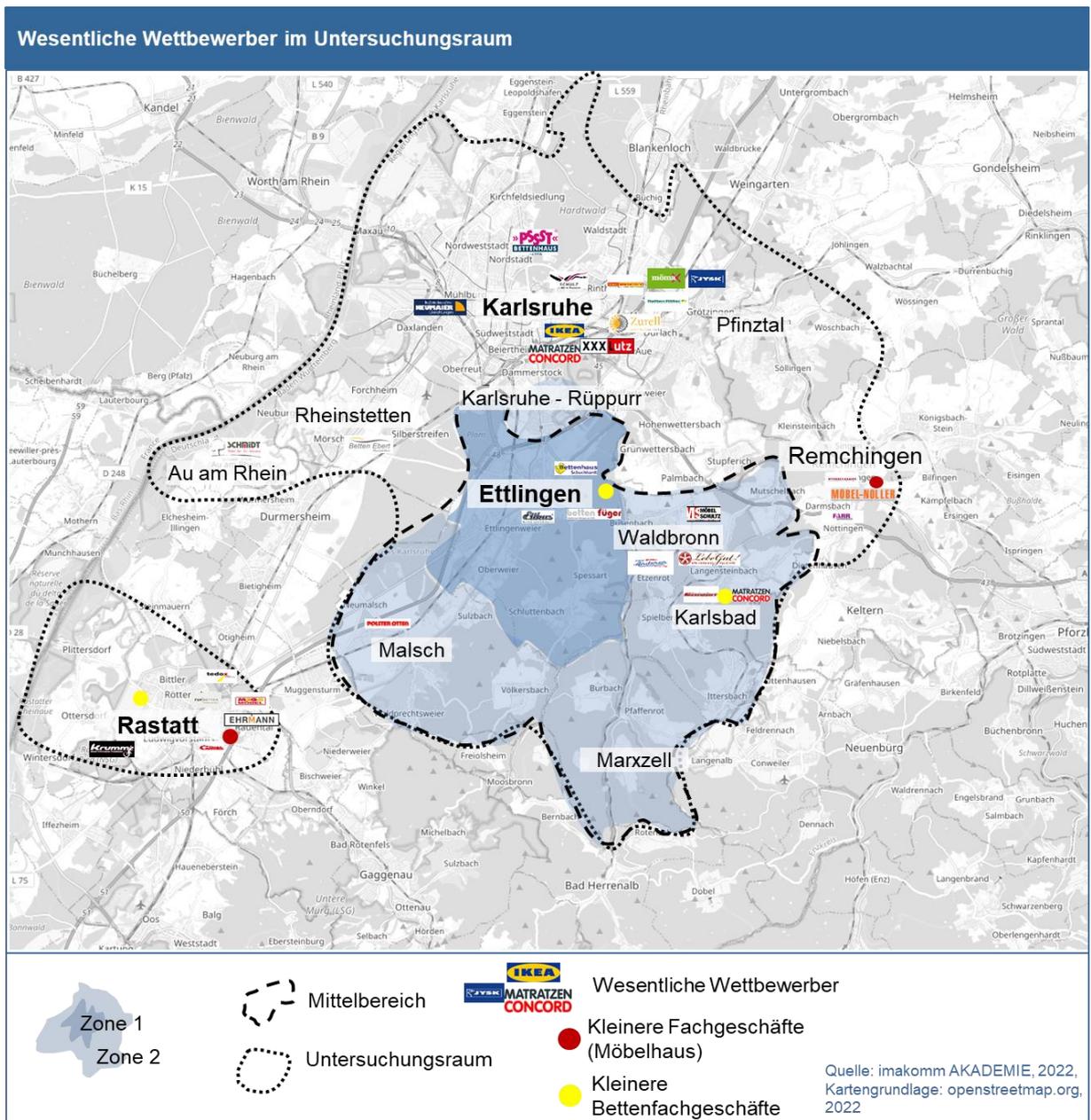
Sortiment	Verkaufsfläche	Wesentliche Anbieter (nicht abschließend)
Möbel	>5.000 m ²	Karlsruhe: XXXLutz, Ikea, Mömax, Opti Wohnwelt Rastatt: Mega Möbel SB, Möbel Ehrmann Remchingen: Farr Wohnwelt
	>2.000 m ²	Karlsruhe: Neumeier Einrichtungen Rastatt: Ruf Betten
	>800 m ²	Au am Rhein: Möbel Schmidt Rastatt: Grimm Küchen, Marquardt Küchen Remchingen: Möbel Noller
Bettwaren	Fachmärkte	Karlsruhe: Jysk (2x), Matratzen Concord (2x)
	Fachgeschäfte	Karlsruhe: Psst Bettenhaus, Betten Ritter, Zurell Rheinstetten: Betten Ebert
	Randsortimente Möbelhäuser	v.a.: Karlsruhe: XXXLutz, Ikea, Mömax, Opti Wohnwelt Rastatt: Mega Möbel SB, Möbel Ehrmann Remchingen: Farr Wohnwelt

Hinweis: Im weiteren Umland wurde keine Vollerhebung durchgeführt (siehe Erhebungsmethodik). Erfasst sind somit vor allem wesentliche Hauptwettbewerber ohne weitere Randsortimentsangebote. In Summe werden damit die Umsatzumverteilungen pro Standort tendenziell niedriger ausfallen als nachfolgend dargestellt.

4.4 Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

Insgesamt verliert sowohl Ettlingen, als auch das gesamte Marktgebiet Kaufkraft an das weitere Umland. Zentrale Wettbewerbsangebote befinden sich vor allem im weiteren Umland in Karlsruhe, Rastatt sowie in Remchingen. Folgende Grafik zeigt die räumliche Lage der wesentlichen Wettbewerber.

Grafik: Zentrale Wettbewerber im Untersuchungsraum



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

5 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ableitung der **Umsatzerwartung (Planumsatz)** des Vorhabens kann sowohl über die Berechnung anhand von Flächenproduktivitäten als auch über die Abschätzung von Marktanteilen erfolgen.

Folgende methodische Hinweise sind hierbei wichtig:

- Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietsszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietsszonen.
- Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

5.1 Umsatz nach Flächenproduktivitäten

Aktuell kann basierend auf aktuellen Flächenproduktivitäten (Umsatz in € pro m² Verkaufsfläche im Jahr) von folgendem Umsatz ausgegangen werden:

Grafik: Umsatzerwartung der Einzelvorhaben nach der Flächenproduktivität

Sortiment	maximale Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität ¹⁰ in € / m ²	maximaler Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2	3
Möbel	bis zu 2.405	1.150 (Mitnahmemöbelhaus)	bis zu 6,0
		- 2.500 (Küchenfachmarkt)	
Bettwaren		1.700	4,1

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022.

Hinweis: Im Rahmen vorliegender Prüfung erfolgt eine Prüfung der Verkaufsflächen gemäß der maximal nutzbaren Verkaufsfläche auch wenn ein solches Vorhaben nicht konkret geplant ist. Damit können alle möglichen Entwicklungsszenarien frühzeitig im Sinne einer Maximalentwicklung abgedeckt werden.

5.2 Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** der Vorhaben abgeschätzt werden. Hierbei werden die Marktanteile in der Standortkommune Ettlingen selbst als auch im Marktgebiet berücksichtigt.

¹⁰ Quelle: Bayern Struktur- und Marktdaten (2020). Für das Sortiment Möbel werden durchschnittliche Flächenproduktivitäten für ein Mitnahmemöbelhaus sowie für einen Küchenfachmarkt dargestellt. Hinsichtlich der maximalen Umsätze wird nachfolgend ausschließlich der maximale Wert (siehe Küchenfachmarkt) verwendet. Für das Sortiment Möbel wird die durchschnittliche Flächenproduktivität für Bettwaren, Gardinen und Heimtextilien verwendet, welche für sehr leistungsstarke Bettenfachmärkte angesetzt werden können.

Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept – Möbel

Marktgebietszonen:	Möbel					
	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufstendenz nach Ettlingen	Marktanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile am Planumsatz in %
Zone 1	16,6	30%	++	15-20	2,8	47-48
Zone 2	21,3	61%	+	ca. 10	2,1	35-36
Streuumsätze					1,1	17-18
Gesamtes Vorhaben:					6,0	100

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Hinweis: Im Sortiment Möbel besteht eine relativ hohe Bereitschaft auch größere Fahrtstrecken in Kauf zu nehmen, entsprechend werden hier verhältnismäßig hohe Anteil an Streuumsätze angesetzt, auch wenn das Vorhaben bei Umsetzung der maximal möglichen Verkaufsfläche eher eine unterdurchschnittliche (Möbel), durchschnittliche (Küchen) Verkaufsflächendimensionierung einnimmt.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept – Bettwaren

Marktgebietszonen:	Bettwaren					
	Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufstendenz nach Ettlingen	Marktanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile am Planumsatz in %
Zone 1	3,2	17%	++	ca. 55	1,7	42-43
Zone 2	4,1	68%	++	ca. 40	1,6	39-40
Streuumsätze					0,7	17-18
Gesamtes Vorhaben:					4,1	100

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Hinweis: Wird für das Sortiment Bettwaren eine maximale Verkaufsflächenausnutzung angesetzt, stellt dies eine für das Sortiment überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung dar. Entsprechend ist von hohen Umsatzanteilen aus dem Marktgebiet, aber auch aus dem weiteren Umland zu rechnen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Eine Berechnung des zu erwartenden Planumsatzes anhand von Marktanteilen bestätigt ungefähr den nach der Flächenproduktivität (Ansatz 1) berechneten Umsatzwert:

Nach der Ermittlung des möglichen Planumsatzes ist neben der Prüfung des Integrationsgebotes und Konzentrationsgebots nun auch eine Prüfung des Vorhabens anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

6 Bewertung des Vorhabens

6.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterien Integrationsgebot und Konzentrationsgebot



Gemäß Bewertung der bestehenden „Auswirkungsanalyse Kaufland“ wird sowohl das Integrationsgebot als auch das Konzentrationsgebot erfüllt. Dort getroffene Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

6.2 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich **mindestens 70% des Planumsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune** stammen muss. Dieser definiert sich für Ettlingen aus seinem Mittelbereich mit den Standorten Karlsbad, Malsch, Marxzell und Waldbronn. Der im Marktgebiet liegende Karlsruher Stadtteil Rüppurr ist nicht Teil des Mittelbereichs und ist für die Bewertung des Kongruenzgebotes entsprechend aus den erwarteten Umsätzen aus Zone 1 und Zone 2 herauszurechnen.

Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.** Das heißt: Auch die Umsätze des Standortes Kaufland sind für das Vorhaben hinzuzuziehen. Die erfolgt anhand der bestehenden „Auswirkungsanalyse Kaufland“. Die Umsatzerwartungen im Detail sind daher nachfolgend nochmals ausführlich dargestellt.

Analyse:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“. Im Folgenden werden zunächst die Umsatzerwartungen nochmals detailliert aufgezeigt, die dann für die Bewertung des Gesamtvorhabens relevant werden.

- Es ist zu beachten, dass das nur Teilbereiche von Zone 2 im Verflechtungsbereich von Ettlingen liegen. Diese Zone wird nachfolgend daher im Detail dargestellt (siehe Karlsruhe-Rüppurr).

Umsatzerwartungen nach möglichen Angebotsformen:

Grafik: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen dargestellt nach Zonen

Marktgebietszonen:	Gesamtvorhaben (SB-Warenhaus und Sortiment Möbel)			
		Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich
Zone 1	SB-Warenhaus Möbel GESAMT	17,0 2,8 19,8	75-76% 47-48% 62-63%	85-86% 76-77% 77-78%
Zone 2 (ohne Karlsruhe- Rüppurr)	SB-Warenhaus Möbel GESAMT	2,9 1,7 4,6	11-12% 29-30% 14-15%	
Zone 2 (Karlsruhe-Rüppurr)	SB-Warenhaus Möbel GESAMT	0,6 0,4 1,0	2-3% 6-7% 3-4%	
Weiteres Umland (Streuumsätze)	SB-Warenhaus Möbel GESAMT	2,3 1,1 3,3	10% 17-18% 10-11%	
Gesamtes Vorhaben:	SB-Warenhaus Möbel GESAMT	25,5 6,0 31,5	100%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Grafik: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen dargestellt nach Zonen

Marktgebietszonen:	Gesamtvorhaben (SB-Warenhaus und Sortiment Bettwaren)			
		Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich
Zone 1	SB-Warenhaus Bettwaren GESAMT	17,0 1,7 18,7	75-76% 42-43% 63-64%	85-86% 75-76% 77-78%
Zone 2 (ohne Karlsruhe- Rüppurr)	SB-Warenhaus Bettwaren GESAMT	2,9 1,3 4,2	11-12% 32-33% 14-15%	
Zone 2 (Karlsruhe-Rüppurr)	SB-Warenhaus Bettwaren GESAMT	0,6 0,3 0,9	2-3% 7-8% 3-4%	
Weiteres Umland (Streumsätze)	SB-Warenhaus Bettwaren GESAMT	2,3 0,7 3,0	10% 17-18% 10-11%	
Gesamtes Vorhaben:	SB-Warenhaus Bettwaren GESAMT	25,5 4,1 29,6	100%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Somit werden für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung aller Sortimentsbereiche mindestens ca. 70% der Umsätze innerhalb des Verflechtungsbereichs generiert.

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Ettlingen mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 77-78% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Ettlingen. Dies gilt für beide geprüfte Sortimente (Möbel, Bettwaren) ergänzend zum bestehenden SB-Warenhaus.

6.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot

6.3.1 Tabellarische Übersicht – Sortiment Möbel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Sortiment Möbel auf. Wichtig bei dieser Betrachtung: die Berechnungen beziehen sich darauf, dass das Sortiment heute im Obergeschoss des Kaufland nicht vorhanden ist (Neuan-siedlung).

Umsatzherkunft Sortiment Möbel				<i>Angaben in Mio. €</i>
Umsatz		6,0		
	aus	Zone 1	Zone 2	Streuumsätze
		2,8	2,1	1,1
Kaufkraftströme				
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	16-17%		
	auf	31-32%		
Kaufkraftrückholung davon aus		2,5		
	Zone 2	<0,1		
	weiteres Umland	2,5		
Umverteilungen gegen		Umsatz aus		
		Zone 1	Zone 2	Streuumsätze
	Zone 1	0,3	0,2	
	Zone 2		0,1	
	weiteres Umland		1,9	1,1

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Umverteilungen Möbel					Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	durch Streuumsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Zone 1	0,3	0,2			0,5
Zone 2		0,1		<0,1	0,1
weiteres Umland		1,9	1,1	2,4	5,4

Umverteilungsquoten Möbel				Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Umverteilungsquote	
Zone 1	0,5	5,0	10-11%	
Zone 2	0,1	13,1	<5%	
Weiteres Umland	5,4	Keine Angabe	4-5%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Umverteilungsquoten Möbel im Detail			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen ¹¹	Umvertei- lungen	Umvertei- lungsquote	
Zone 1			
Goethestraße (integrierter Standort) (v.a. Haug Wohn Design)	0,3	12-13%	
Karl-Friedrich-Straße (integrierter Standort) (v.a. Küchenstudio Rosswang)	0,1	9-10%	
Rheinstraße (integrierter Standort) (v.a. Leicht Küchenstudio)	0,1	11-12%	
Zone 2			
Karlsruhe (Rüppurr) (u.a. Bulthaupt, Prinzip)	<<0,1	<1%	
Karlsbad (v.a. Wohnland Uwe Kiefer)	<<0,1	1-2%	
Malsch (v.a. Polster Otten)	<<0,1	<1%	
Marxzell (v.a.. Gertrudenhof)	<<0,1	2-3%	
Waldbronn (u.a. Möbel Schultz, CK Creativ, Van Anderen)	<<0,1	1-2%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

¹¹ Hinweis: Eine Aufteilung der Umsatzumverteilungen innerhalb einer Zone bzw. einer Kommune erfolgt in Anwendung der Verkaufsflächenrelation unter einer gewichteten Berücksichtigung des jeweiligen Betriebstyps.

Umverteilungsquoten Möbel im Detail		Angaben in Mio. €	
Umverteilungen gegen ¹²	Umverteilungen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Weiteres Umland			
Karlsruhe (u.a. XXXLutz, Ikea, Mömax, Opti Wohnwelt)	3,1		4-5%
Rastatt (u.a. Mega Möbel, Möbel Ehrmann)	1,7		4-5%
Au am Rhein (v.a. Möbel Schmidt)	0,1		8-9%
Rheinstetten (u.a. Friwa Küchen)	0,1		2-3%
Remchingen (v.a. Farr Wohnwelt, Möbel Noller)	0,5		7-8%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

¹² Hinweis: Eine Aufteilung der Umsatzumverteilungen innerhalb einer Zone bzw. einer Kommune erfolgt in Anwendung der Verkaufsflächenrelation unter einer gewichteten Berücksichtigung des jeweiligen Betriebstyps.

6.3.2 Tabellarische Übersicht – Sortiment Bettwaren

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Sortiment Möbel auf. Wichtig bei dieser Betrachtung: die Berechnungen beziehen sich darauf, dass das Sortiment heute im Obergeschoss des Kaufland nicht vorhanden ist (Neuan-siedlung).

Umsatzherkunft Sor-timent Bettwaren				Angaben in Mio. €
Umsatz aus	4,1			
	Zone 1	Zone 2	Streuumsätze	
	1,7	1,6	0,7	
Kaufkraftströme				
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote von	12-13%			
auf	66-67%			
Kaufkraftrückholung davon aus	1,7			
	Zone 2	0,1		
	weiteres Umland	1,6		
Umverteilungen gegen	Umsatz aus			
	Zone 1	Zone 2	Streuumsätze	
	Zone 1	<0,1	<0,1	
	Zone 2		0,1	
weiteres Umland		1,5	0,7	

Umverteilungen Bettwaren					Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	durch Streuumsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Zone 1	<0,1	<0,1			<0,1
Zone 2		0,1		0,1	0,2
weiteres Umland		1,5	0,7	1,6	3,8

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2022. Rundungsdifferenzen aufgrund Darstellung gerundeter Werte mit einer Nachkommastelle möglich, gerechnet wird mit mehreren Nachkommastellen.

Umverteilungsquoten Bettwaren			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Umverteilungsquote
Zone 1	<0,1	0,6	8-9%
Zone 2	0,2	2,8	8-9%
Weiteres Umland	3,8	keine Angabe	13-14%

Rundungsdifferenzen möglich, dargestellte Summen werden aus dem rechnerisch exakten Wert mit mehreren Nachkommastellen gebildet.

Umverteilungsquoten Bettwaren im Detail			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen ¹³	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zone 1			
Leopoldstraße (integrierter Standort) (Betten Füger)	<<0,1	8-9%	
Scheffelstraße (integrierter Standort) (Bettenhaus Suchardt)	<<0,1	10-11%	
Goethestraße (integrierter Standort) (Haug Wohn Design)	<<0,1	7-8%	
Zone 2			
Karlsbad (u.a. Matratzen Concord, Wohnland Uwe Kiefer)	0,2	9-10%	
Malsch (v.a. Polster Otten)	<0,1	6-7%	
Karlsruhe (Rüppurr), Marxzell, Waldbronn (ausschließlich kleine Randsortimentsangebote)	<<0,1	<<1%	
Weiteres Umland			
Karlsruhe (u.a. Jysk, Matratzen Concord, XXXLutz, Ikea, Mömax, Opti Wohnwelt)	3,2	13-14%	
Rastatt (u.a. Mega Möbel, Möbel Ehrmann, Ruf Betten)	0,4	15-16%	
Au am Rhein (u.a. Möbel Schmidt)	<<0,1	15-16%	
Rheinstetten (u.a. Betten Ebert)	<<0,1	14-15%	
Remchingen (u.a. Farr Wohnwelt)	0,1	15-16%	

¹³ Hinweis: Eine Aufteilung der Umsatzumverteilungen innerhalb einer Zone bzw. einer Kommune erfolgt in Anwendung der Verkaufsflächenrelation unter einer gewichteten Berücksichtigung des jeweiligen Betriebstyps.

6.3.3 Bewertung Beeinträchtigungsverbot

a) Bewertung Sortiment Möbel



Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben einer eventuellen Ansiedlung eines Möbelanbieters keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Standort Ettlingen wird in der Gesamtbeurteilung nicht gefährdet. Vielmehr erfolgt eine Schließung einer Branchenlücke.

Für Zone 2 (Marktgebiet) sowie im weiteren Umland (Untersuchungsraum) sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit für das Sortiment Möbel eingehalten.

b) Bewertung Sortiment Bettwaren



Für Ettlingen sind zwar wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Bettwaren zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben einer eventuellen Ansiedlung eines zusätzlichen Bettwarenanbieters keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen keine bestandsgefährdenden Auswirkungen nach sich ziehen. Vielmehr erfolgt eine Schließung einer Branchenlücke.

Für Zone 2 (Marktgebiet) sowie im weiteren Umland (Untersuchungsraum) sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet. Ein Großteil der Auswirkungen entsteht dabei durch Rückholung von Ettlinger Kaufkraft.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit für das Sortiment Bettwaren eingehalten.

7 Bewertung Nutzungsoptionen Dienstleistung und Gastronomie

Neben den aktuell vorliegenden Planungen mit der Nutzung als Fitnessstudio sollen auch weitere Nutzungsalternativen aus dem Bereich Dienstleistung und Gastronomie für das Obergeschoss des Kauflands in der Zehntwiesenstraße bewertet werden.

Hierzu wird auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen vorliegende Bestandsanalyse zu Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (mit einem Benchmarkvergleich für Standorte mit einer Einwohnerzahl ca. 35.000-50.000 Einwohner) zurückgegriffen.

Als **Nutzungsalternativen** werden geprüft:

- **Anlagen für sportliche Zwecke** (z.B. Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz, etc.)
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke** (z.B. Physiotherapie, Massagestudio, etc.); in Zusammenhang damit auch Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen)
- **Dienstleistungen** (z.B. Kosmetikstudio, Reisebüro, Bank, etc.)
- **Geschäfts- oder Büroräume**
- **Gastronomie**

Bewertung:

Anlage für sportliche Zwecke:

Im Bereich Freizeiteinrichtungen liegt Ettlingen knapp unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen. Daraus ergibt sich ein Ansiedlungspotenzial für Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zudem werden für diesen Bereiche größere Flächen benötigt, die nicht umfassend in einer Innenstadt befriedigt werden können.



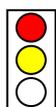
Eine Umsetzung von Anlagen für sportliche Zwecke ist am Standort möglich und sinnvoll.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke:

Gesundheitsdienstleister wie Physiotherapie und Massagepraxen sind in Ettlingen bereits überdurchschnittlich gut vertreten. Weitere Ansiedlungen können daher zu einem Verdrängungswettbewerb führen, was auch Innenstadtstandorte betreffen kann.

Weitere Nutzungsalternativen in diesem Bereich durch Räume für gesundheitsaffine freie Berufe (siehe Arztpraxen) weisen ebenso eine gute Ausstattung auf. Auch diese können für die Innenstadt wichtige Frequenzbringer sein.

Eine untergeordnete Nutzung im betrieblichen Zusammenhang mit einer anderen Hauptnutzung (siehe beispielsweise untergeordnete Physiotherapie in einem Fitnessstudio) kann dabei aber weiter ermöglicht werden, da hierdurch keine Ansiedlung in der Innenstadt verhindert wird oder aus der Innenstadt „herausgezogen“ wird. Als Grenzwert für eine untergeordnete Nutzung wird eine max. Fläche von ca. 150 m² definiert.

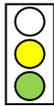


Eine Umsetzung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist am Standort nicht zu empfehlen.¹⁴

Dienstleistungen:

Der Bereich der kundenorientierten Dienstleistungen ist differenziert zu betrachten. In Summe zeigen sich hier in Teilen sogar noch Ausstattungsdefizite. Hierzu sind sowohl die Bereiche Versicherungen als auch Friseure, Kosmetikstudios zu betrachten. Weitere Servicedienstleister weisen eine gute Ausstattung auf, der Benchmark vergleichbarer Standorte wird aber auch hier noch nicht erreicht, so dass für Ettlingen noch Entwicklungspotenziale bestehen. Lediglich die Nutzung Reisebüro besitzt in Ettlingen eine sehr umfassende Ausstattung. Hierbei ist aber darauf zu verweisen, dass am Standort Kaufland in Erdgeschoßlage bereits ein Reisebüro vorhanden ist. Entsprechend ist eine weitere Regulierung dann auch nicht notwendig, da die Standortlage selbst (Erdgeschoß oder Obergeschoß) keine Auswirkungen auf die Innenstadt hat.

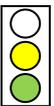
¹⁴ Ausnahme: untergeordnete Nutzung im betrieblichen Zusammenhang mit einer anderen Hauptnutzung. Als Grenzwert für eine untergeordnete Nutzung wird eine max. Fläche von ca. 150 m² definiert.



In Summe gilt, dass kundenorientierte Dienstleistungen zwar für die Innenstadt wichtig und sinnvoll sind, aufgrund der bestehenden Potenziale eine ergänzende Ansiedlung am Standort Kaufland aber noch möglich ist.

Geschäfts- oder Büroräume:

In den Bereichen Anwälte, Notare, Architektur- / Ingenieurbüros, EDV-IT-Beratung sowie in der Kreativbranche weist Ettlingen gute Ausstattungswerte auf. Insgesamt stellen diese Bereiche aber Nutzarten auf, die nicht nur auf die Innenstadt konzentriert werden können, sondern über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese Bereiche sowie auch weitere Büronutzungen eine verhältnismäßig geringe Kundenorientierung aufweisen und so für die Innenstadt nur im Sinne von Kundenfrequenz durch Arbeitsplätze von Bedeutung sind. Entsprechend ist ein Ausschluss am Planstandort nicht möglich und auch nicht sinnvoll.



Eine Umsetzung von Geschäfts- oder Büroräume ist am Standort möglich, da hier nur eine eingeschränkte Relevanz in Bezug auf die Innenstadtfrequenz besteht.

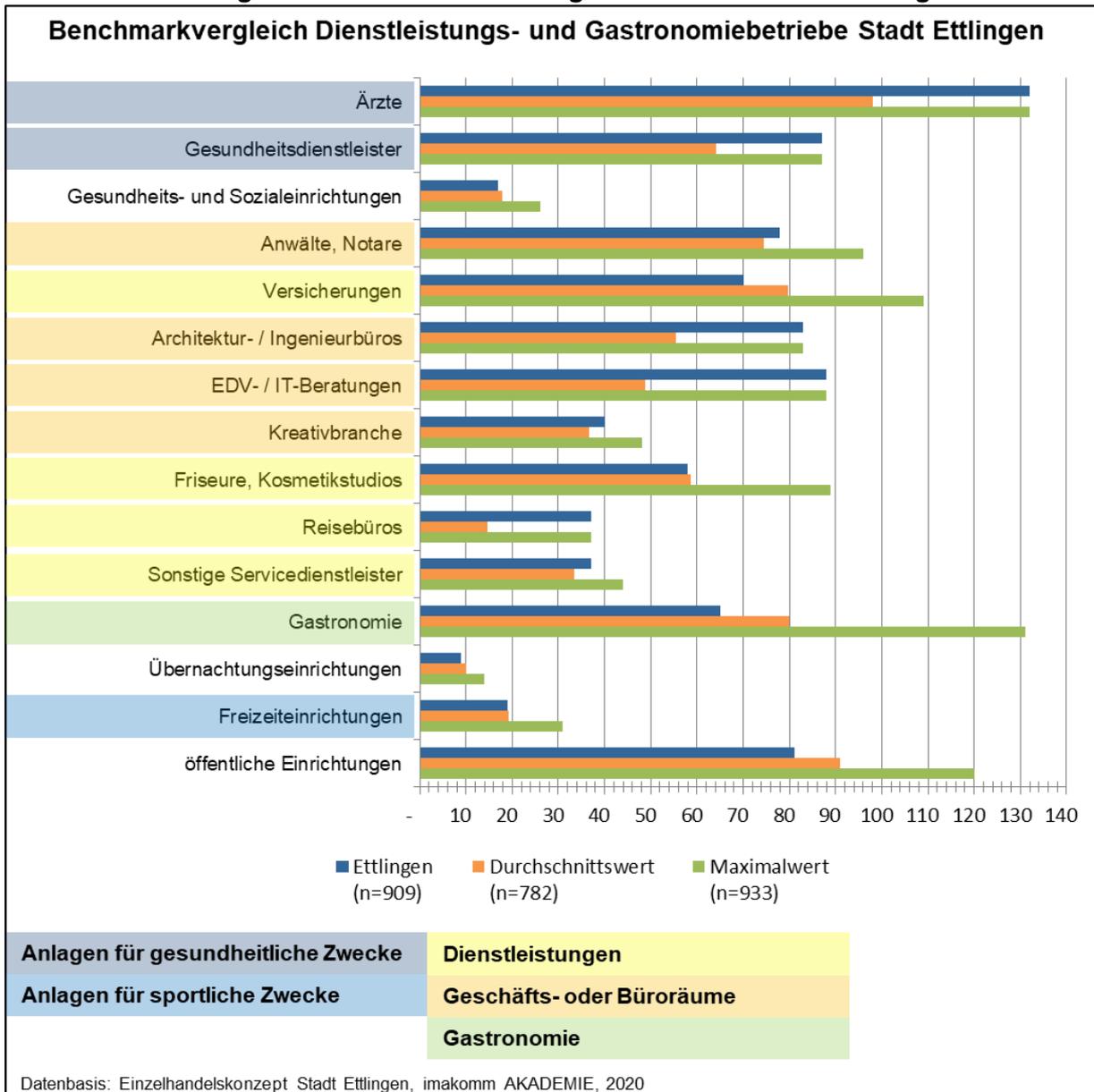
Gastronomie:

Im Bereich der Gastronomie ist darauf zu verweisen, dass die Innenstadt eine sehr hohe Dichte an Angeboten aufweist, die Gesamtsumme der gastronomischen Ausstattung für die Stadtgröße aber noch unterdurchschnittlich ist. Entsprechend bestehen hier noch Potenziale, die über Innenstadtstandorte auch hinausgehen.



Eine Umsetzung von Gastronomie ist am Standort möglich. Es bestehen Ansiedlungspotenziale, die nicht alleine über die Innenstadt gedeckt werden können.

Grafik: Ausstattung im Bereich Dienstleistung und Gastronomie in Ettlingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

8 Konsequenzen und Empfehlung

Konsequenzen:

- Die geprüften Einzelhandelssortimente **Möbel und Bettwaren** stellen aktuell **Branchenlücken** mit einem geringen Eigenbesatz in Ettlingen dar. Eine Umsetzung ist vor diesem Hintergrund als sinnvoll zu bewerten.
- Der **Standort** ist für **nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** (groß- und kleinflächig) sowohl **gemäß Einzelhandelskonzept** als auch gemäß **Regionalplan vorgesehen**. Entsprechend entspräche eine Umsetzung dieser strategischen Planung.
- Alle **raumordnerischen Prüfkriterien werden in den beiden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten Möbel und Bettwaren eingehalten**. Eine Umsetzung kann vor diesem Hintergrund bis zur Ausnutzung der maximal umsetzbaren Verkaufsfläche in Höhe von ca. 2.405 m² befürwortet werden.
- Weitere **Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich** besitzen auf Basis der vorliegenden Ausstattungskennziffern **noch Potenziale** bzw. sind **für die Innenstadtentwicklung nicht schädlich**. Lediglich bei **Anlagen für gesundheitliche Zwecke** ist sowohl eine **hohe Bedeutung für die Innenstadt** als auch eine **bereits bestehende umfassende Ausstattung** festzustellen.

Empfehlung:

Die aktuell bestehenden Planungen mit der Nutzung der Obergeschosslage als Fitnessstudio sind zu empfehlen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen noch weitere Nutzungsmöglichkeiten möglich, die eine zukünftige Flexibilität für den Standort erlauben.

In Summe können folgende Nutzungen am Standort befürwortet werden:

Dienstleistung und Gastronomie:

- **Anlagen für sportliche Zwecke** (z.B. Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz, etc.)
- **Dienstleistungen** (z.B. Kosmetikstudio, Reisebüro, Bank, etc.)
- **Geschäfts- oder Büroräume**
- **Gastronomie**

Einzelhandel:

- **Sortiment Möbel** (z.B. Möbelmarkt, Küchenstudio)
- **Sortiment Bettwaren** (z.B. Bettenfachmarkt, Matratzenfachmarkt)

Die Umsetzung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Physiotherapie, Massagestudio, etc.); in Zusammenhang damit auch Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen) sind am Standort hingegen nicht für eine Umsetzung zu empfehlen, da hier ggf. frequenzbringende Standorte der Innenstadt betroffen sein können. Eine untergeordnete Nutzung im betrieblichen Zusammenhang mit einer anderen Hauptnutzung (siehe beispielsweise untergeordnete Physiotherapie in einem Fitnessstudio) kann dabei weiter ermöglicht werden. Als Grenzwert für eine untergeordnete Nutzung wird eine max. Fläche von ca. 150 m² definiert.

Hinweise zur Methodik

Methodik der Kaufkraftberechnung:

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

Grafik: Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
potenzielle Kaufkraft			
verfügbare Kaufkraft = verfügbares Einkommen			Steuern + Sozial-versicherungsbeiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
ungebundene (freie) Kaufkraft		gebundene Kaufkraft ¹⁵⁾	
einzelhandels-relevante Kaufkraft	dienstleistungs-relevante Kaufkraft		

Quelle: Statistisches Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. GfK-Daten sind allgemein anerkannt sind, daher wird auch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf die diese Daten zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich

¹⁵ Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „Gesundheit / Körperpflege“ und „Drogeriewaren“.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenaugigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortimentsscharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

Bei Berechnungen des Nachfragevolumens und von Marktanteilen werden grundsätzlich die aktuellen, verfügbaren Kaufkraftwerte der GfK, Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, angesetzt. Dies gilt sowohl für die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch für die jeweils sortimentspezifische Kaufkraft (= Aufteilung der gesamten Kaufkraft nach einzelnen Sortimenten bzw. Warengruppen). Auch vor diesem Hintergrund können sich Abweichungen zu anderen / älteren Gutachten ergeben.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandelsinstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE (Ermittlung zentraler Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg und Bayern) verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.