

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Übernahme des derzeit am Standort Zehntwiesenstraße befindlichen Anbieters Real durch den Anbieter Kaufland.

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Kaufland, Ettlingen



Projektleitung: ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung: Melanie Wiesmann, M.Sc.

Aalen/Ettlingen, im Oktober 2020



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 Stadt Ettlingen hat die imakomm AKADEMIE im September 2020 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Übernahme des Lebensmittelmarktes des Anbieters Real am Standort Zehntwiesenstraße durch den Anbieter Kaufland beauftragt.

Hintergrund:

Für die bestehende Real-Filiale in der Zehntwiesenstraße in Ettlingen ist eine Übernahme durch den Anbieter Kaufland und damit verbundene eine veränderte Aufstellung des Flächenlayouts geplant.

Das Vorhaben fällt zudem eindeutig unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan).

Ziel:

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf Ettlingen sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.

Daten und Unterlagen:

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

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“¹ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Regionalplan Mittlerer Oberrhein“ (2003), inkl. Teilfortschreibung vom 18. Mai 2006.
- „Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept Ettlingen, imakomm AKADEMIE (2020),
- „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020),
- „Bestand- und Plangrundriss, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020).

ppa. Matthias Prüller, Oktober 2020.

¹ 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).

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Die Rahmenbedingungen.....	16
2.1	Methodischer Ansatz	16
2.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus	17
3	Das Vorhaben	25
3.1	Daten zum Vorhaben.....	25
3.2	Der Planstandort.....	28
3.3	Fazit	30
4	Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation	31
4.1	Einzugsgebiet des Vorhabens	31
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet	34
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation.....	35
4.3.1	Angebotssituation in Ettlingen.....	35
4.3.2	Angebotssituation im Marktgebiet.....	38
4.3.3	Angebotssituation im weiteren Umland.....	39
4.4	Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation.....	39
5	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	41
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten	42
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen	43
6	Bewertung des Vorhabens.....	45
6.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot.....	45
6.2	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot.....	48
6.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot	49
6.4	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot	51
6.4.1	Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen	51
6.4.2	Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	56
6.4.3	Tabellarische Übersicht – Sortiment Gesundheit / Körperpflege	61
6.4.4	Detailbewertung – sonstige Randsortimente und Konzessionäre.....	65
6.4.5	Bewertung des Gesamtvorhabens.....	69
6.5	Bewertung Vorhaben gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen.....	71
7	Konsequenzen und Empfehlung	74
	Hinweise zur Methodik	78

1 Zentrale Ergebnisse

1. Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

In Ettlingen ist die Übernahme des Lebensmittelanbieters Real am Standort Zehntwiesenstraße durch den Anbieter Kaufland geplant. Damit verbunden ist eine veränderte Sortimentsaufteilung der bestehenden Verkaufsflächen. Anhand folgender Tabellen werden die Flächenveränderungen im jeweiligen Sortiment dargestellt.

Grafik: Veränderungen der vom Kunden zugänglichen Gesamtfläche

Sortiment	Verkaufsflächen gemäß Flächenlayout Anbieter Real in m ²	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²	Veränderung der Verkaufsfläche pro Sortiment in m ²
Verkaufsfläche Kaufland (inkl. Kassenflächen)	4.810	4.810	-
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.552	3.537	+985
davon Gesundheit / Körperpflege	434	550	+116
davon innenstadtrelevante Randsortimente	1.553	516	-1.037
davon nicht zentrenrelevante Randsortimente	191	127	- 64
Verkaufsfläche Einzelhandelskonzessionäre	698	≤ 368	≤ -330
Fläche sonstige Konzessionäre	132	≥ 132	≥ 0
Mall / Windfang	409	460	+51
Gesamtfläche (vom Kunden zugängliche Fläche)	6.042	5.763	-279

Quelle: „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020). Die Kassenflächen werden in nachfolgender Bewertung vollständig dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugerechnet.

Zusätzlich bestehen Planungen für eine Umnutzung der Obergeschoßflächen: Hier stehen folgende Sortimente / Angebotsformen in der Diskussion:

- **Einzelhandel:** Möbelmarkt, Küchenstudio, Zoofachgeschäft / Tierbedarf (alle Sortimente **nicht zentrenrelevant**)
- **Sonstige Nutzungen:** Fitnessstudio, Tanzschule, Praxis (z.B. Physiotherapie),

Eine Bewertung dieser Planungen (Obergeschoßlage) erfolgt in vorliegender Untersuchung (noch) nicht.

Angesichts der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan notwendig.

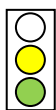
2. Bewertung gemäß Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ettlingen:



Grundsatz 1, 1c und Standortkonzept:

Der Standort liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs an einem gemäß Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandort auch für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Der Standort ist damit als großflächiger Nahversorgungsstandort vorgesehen.

Schädliche Auswirkungen auf ausgewiesene Nahversorgungsstandorte und bestehende Nahversorgungsstrukturen in Ettlingen können durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden (Details siehe Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot).



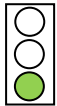
Grundsatz 1d:

Eine Umsetzung der geplanten Randsortimente kann aus gutachterlicher Sicht mit Ausnahme eines möglichen Konzessionärs im Sortimentsbereich Blumen befürwortet werden.

Insgesamt stellt das veränderte Flächenlayout in Bezug auf die Randsortimente eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu Ist-Situation dar. Ein leichtes Überschreiten der 10% innenstadtrelevanten Randsortimentsanteile kann aufgrund der geringen Ver-

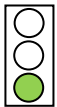
kausflächen pro Einzelsortiment sowie der **in Summe stattfindenden Reduktion an innenstadtrelevanten Sortimenten** mitgetragen werden.

3. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:



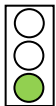
Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Standort befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit Wohnnutzungen im Umfeld. Weiterhin besteht eine Anbindung an den ÖPNV im direkten Standortumfeld. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der bereits voll erschlossen und etabliert ist.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:



Das Konzentrationsgebot wird für das großflächige Vorhaben klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.

6. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Kaufland am Standort Ettlingen mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilskonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 74-75% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Ettlingen.

7. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:

- a) Basis: Kennziffern zur Umsatzermittlung als Bewertungsbasis zur Bewertung der nachversorgungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege

Das Gesamtvorhaben umfasst für das Sortiment Lebensmittel (= nachfolgend **Nahrungs- und Genussmittel**) im Vorhaben Kaufland (inkl. Kassenflächen) ca. 3.617 m² Verkaufsfläche sowie unter Berücksichtigung der Konzessionärsflächen durch Bäcker und Metzger von

ca. 188 m² in Summe **ca. 3.805 m² Verkaufsfläche**. Dies ist eine Steigerung **zum heutigen Bestand durch den Anbieter Real von ca. +985 m²**.

Im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** sollen insgesamt **ca. 550 m² Verkaufsfläche** umgesetzt werden, was **einer Steigerung von ca. 116 m²** im Vergleich zum heutigen Besitz widerspiegelt.

Zur **Umsatzermittlung** wird für beide Sortimente eine für den Anbieter Kaufland **durchschnittliche Flächenproduktivität** in Höhe von **ca. 4.940 € / m²** angesetzt.² Zudem erfolgt eine Ableitung der Umsätze auf Basis des Marktanteilskonzepts im gesamten Marktgebiet von Ettlingen. Damit ergeben sich für die einzelnen Marktgebietszonen folgende Umsatzerwartungen:

Grafik: Umsatzerwartungen des Vorhabens (Kaufland inkl. Konzessionäre)

Sortiment	Umsatzerwartung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	18,9
Gesundheit / Körperpflege	2,7
Non-Food (sonstige Randsortimente)	3,9

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020. Rundungsdifferenzen möglich. Alle Berechnungen erfolgen anhand der exakten rechnerischen Werte.

b) Bewertung der nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege



Ebenso wird das Beeinträchtigungsverbot bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Gesundheit / Körperpflege im Umland eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Standorte im Marktgebiet sowie im weiteren Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen in den Kommunen insgesamt. Die Umverteilungsquoten liegen in den jeweiligen Kommunen jeweils **deutlich unter dem Grenzwert von 10%**.

² Quelle: EHI, handelsdaten.de, 2020.

Grafik: Umsatzumverteilungen Nahrungs- und Genussmittel

Umverteilungsquoten im Detail		<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Zone 1: Ettlingen		
Zentraler Versorgungsbereich	0,5	4-5%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ost (u.a. Anbieter Alnatura)	0,3	3-4%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Süd (u.a. Anbieter CAP)	0,1	4-5%
Nahversorgungsstandort Ettlingen West - Nord (u.a. Anbieter Penny)	0,3	5-6%
Nahversorgungsstandort Ettlingen-West (u.a. Anbieter Edeka)	0,5	8-9%
Nahversorgungsstandort Goethestraße (u.a. Anbieter Penny)	0,3	5-6%
Nahversorgungsstandort Huttenkreuzstraße (u.a. Anbieter real / Bio Göpi)	2,1	7-8%
Nahversorgungsstandort Ettlingen - Zentwiesenstraße (u.a. Anbieter Lidl)	0,4	5-6%
sonstige integrierte Lagen	0,2	4-5%
Ettlingen West – Gewerbegebiet (u.a. Anbieter Aldi Süd)	0,3	3-4%
Ettlingen Ost – Pforzheimer Str. (u.a. Anbieter Aldi Süd)	0,4	4-5%
sonstige nicht integrierte Lage	0,1	3-4%
Bruchhausen Bahnhof (u.a. Anbieter Netto)	0,1	4-5%
Nahversorgungsstandort Bruchhausen Landstraße (u.a. Anbieter CAP)	0,2	4-5%
Nahversorgungsstandort Spessart (u.a. Anbieter Netto)	0,1	3-4%
sonstige Ortsteile	0,2	3-4%
Zone 2: Waldbronn & Karlsruhe-Rüppurr		
Waldbronn	0,2	<1%
Karlsruhe-Rüppurr	<0,1	1-2%
Zone 3: Karlsbad, Malsch, Marxzell		
Karlsbad	0,4	<1%
Malsch	0,2	<1%

Marzell	<0,1	1-2%
Umland		
Au am Rhein	<<0,1	<1%
Bad Herrenalb	0,1	<1%
Bietigheim-Baden	<0,1	<1%
Durmersheim	0,1	<1%
Elchesheim-Illingen	<<0,1	<1%
Karlsruhe-Süd (Beiertheim-Bulach, Daxlanden, Durlach, Grünwettersbach, Grünwinkel, Hohenwettersbach, Oberreut, Palmbach, Stupferich, Wolfratsweiler)	6,1	3-4%
Muggensturm	<0,1	<1%
Ötigheim	<<0,1	<1%
Rheinstetten	0,2	<1%
Straubenhardt	0,1	<1%
Rastatt	0,6	<1%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Umsatzumverteilungen Gesundheit / Körperpflege

Umverteilungsquoten im Detail		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Zone 1: Ettlingen		
Zentraler Versorgungsbereich	0,2	3-4%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt West (u.a. Anbieter Müller / dm)	0,6	8-9%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ost (u.a. Anbieter Alnatura / dm)	0,2	6-7%
Nahversorgungsstandort Huttenkreuzstraße (u.a. Anbieter real)	0,1	3-4%
sonstiges Stadtgebiet inkl. Ortsteile (v.a. Randsortimente)	0,2	3-4%
Zone 2: Waldbronn & Karlsruhe-Rüppurr		
Waldbronn	<0,1	1-2%

Karlsruhe-Rüppurr	<<0,1	<1%
Zone 3: Karlsbad, Malsch, Marxzell		
Karlsbad	<<0,1	1-2%
Malsch	<<0,1	1-2%
Marxzell	<<0,1	<1%
Umland		
Au am Rhein	<<0,1	<1%
Bad Herrenalb	<<0,1	<1%
Bietigheim-Baden	<<0,1	1-2%
Durmersheim	<0,1	1-2%
Elchesheim-Illingen	<<0,1	<1%
Karlsruhe-Süd (Beiernheim-Bulach, Daxlanden, Durlach, Grünwettersbach, Grünwinkel, Hohenwettersbach, Oberreut, Palmbach, Stupferich, Wolfratsweiler)	0,2	1-2%
Muggensturm	<<0,1	<1%
Ötigheim	<<0,1	<1%
Rheinstetten	<0,1	1-2%
Straubenhardt	<<0,1	<1%
Rastatt	0,2	1-2%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

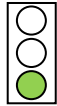
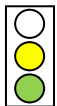
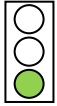
Auch bei den weiteren Randsortimenten sind bei einem insgesamt erwarteten Umsatz in Höhe von ca. 3,9 Mio. € keine schädigenden Auswirkungen in Ettlingen, Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland zu erwarten.


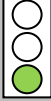


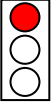



8. Empfehlung:

Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Durch die Nachnutzung des Standorts durch den Anbieter Kaufland kann der Versorgungsauftrag des im Praxisorientierten Nahversorgungskonzeptes festgelegten Nahversorgungsstandort „Ettlingen West“ weiter erfüllt werden. Insgesamt stellt das veränderte Flächenlayout in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine leichte Verbesserung der Versorgungssituation dar. Eine Umsetzung der geplanten Randsortimente kann aus gutachterlicher Sicht mit Ausnahme eines zusätzlichen Konzessionärs im Sortimentsbereich Blumen (zum Schutz der Innenstadtentwicklung!) befürwortet werden. Ein leichtes Überschreiten der 10% innenstadtrelevanten Randsortimentsanteile kann aufgrund der geringen Verkaufsflächen pro Einzelsortiment, der positiven Ergebnisse der Detailprüfungen pro Sortiment sowie der in Summe stattfindenden Reduktion an innenstadtrelevanten Sortimenten mitgetragen werden.


In Summe können aus gutachterlicher Sicht am Standort damit folgende Verkaufsflächen umgesetzt werden:

Grafik: Umsetzbare Verkaufsflächen Vorhaben Kaufland je Sortiment

Sortiment	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²	Umsetzbarkeit	
Lebensmittel	ca. 3.617		
Drogerie	ca. 550		
Non-Food zentrenrelevant	ca. 516	 <p>Begrenzung auf 11% der Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens empfohlen</p>	
davon Blumen und Pflanzen	ca. 20		
davon Schreibwaren / Zeitschriften	ca. 51		
davon Spielwaren	ca. 24		
davon Oberbekleidung , Freizeitartikel , Sportbekleidung , Sportschuhe , Sportgeräte	ca. 82		
davon Unterhaltungselektronik , Elektroartikel	ca. 63		
davon Haushaltswaren	ca. 103		
davon Aktionswaren Non-Food	ca. 173		
Non-Food nicht zentrenrelevant	ca. 127		
davon Tiernahrung	ca. 108		

davon KFZ Zubehör	ca. 19	
Verkaufsfläche Kaufland (inkl. Kassenfläche)	ca. 4.810	
Konzessionärsfläche 1: Bäcker	ca. 90	
Konzessionärsfläche 2: Bäcker * / Metzger *	ca. 90	
Konzessionärsfläche 3: Apotheke Blumen Textil non-food-Verkauf	ca.180 ³	   
Verkaufsfläche Einzelhandelskonzessionäre	ca. 368	
Imbiss	<i>mögliches Alternativangebot zu Bäcker / Metzger / sonstige Angebotsformen</i>	
Lotto	58	

³ Hinweis: für die Fläche ist als Alternativangebot auch eine Nutzung durch sonstige Konzessionäre (nicht Einzelhandel) denkbar (siehe Friseur, Nagelstudio). Entsprechend werden an dieser Stelle die maximalen Flächen für Einzelhandel als „bis zu“-Flächen angegeben.

Reisebüro	37	
Schuh- und Schlüsseldienst	30	
Friseur	<i>mögliches Alternativangebot für sonstige Einzelhandels- Konzessionärsflächen oder für sonstige bestehende Konzessionäre</i>	
Nagelstudio		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

2 Die Rahmenbedingungen

2.1 Methodischer Ansatz

Im Folgenden wird der methodische Ansatz des Vorhabens erläutert.

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, Planstandort),
- 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.

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:

- Vollerhebung im Stadtgebiet Ettlingen auf Basis vorliegender Datengrundlagen des Praxisorientierten Einzelhandelskonzeptes Ettlingen (2020, Verkaufsflächenerhebungen 2019)
- Quantitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber (Betriebstypen Supermarkt, Großer Supermarkt, SB-Warenhaus und Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte) im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im weiteren Umland.

Hiermit liegen für das vorliegende Gutachten **belastbare Bestandsdaten** vor.

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 Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.⁴ Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

⁴ Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) 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 Unterzentren 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) Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein

Hinweis: Aktuell befindet sich der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2020 in Fortschreibung. Bis zur Genehmigung sind die Regelungen des bestehenden Regionalplans gültig.

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 Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

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

Z (3) 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 Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.

V (7) Anpassung von Bebauungsplänen

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

G (8) Anbindung an den ÖPNV

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

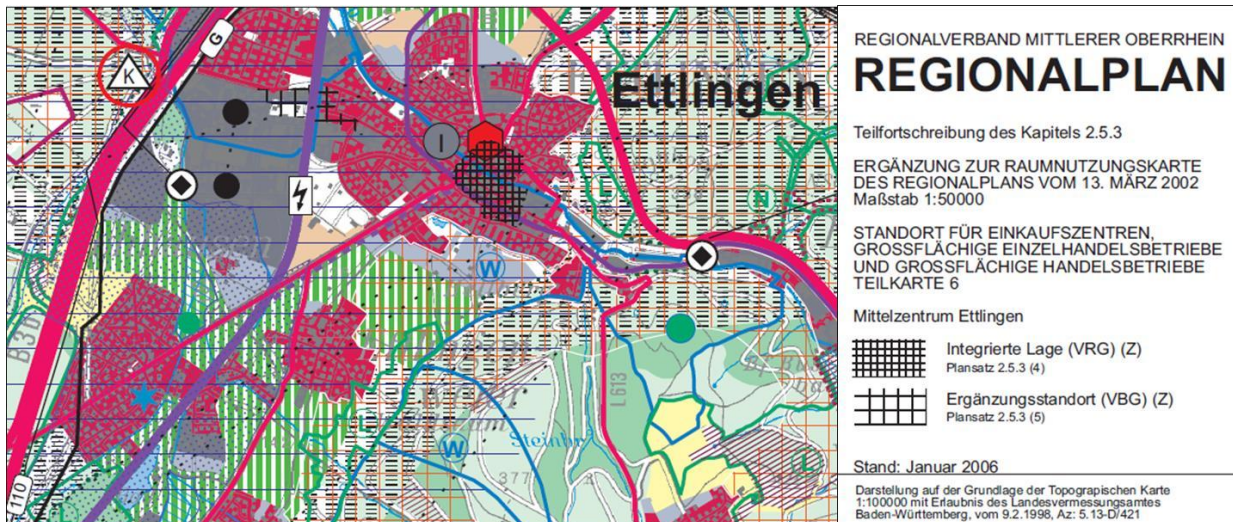
G (9) Einzelhandelskonzepte

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: Raumnutzungskarte



Quelle: Auszug aus Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Ergänzung zur Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 13. März. 2002, 2006.

c) 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 Verkaufsflächenerweiterungen 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).*
- *Kleinflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage liegt und überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist (beispielsweise Ortsteile). Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.*

- 1d *Bei Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (egal ob groß- oder kleinflächig) außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollen innenstadtrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich 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*

lich sein, dabei sind maximal 800 m² zulässig⁵. 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 auslösen und das Hauptsortiment muss mindestens 50% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

[...]

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).

A. Teilbereich A: Diesem Bereich kommt in der Entwicklung des Einzelhandels die vorrangige Bedeutung im Stadtgebiet zu. Es bestehen keine Einschränkungen für mögliche Nutzungen.

B. Teilbereich B: vorrangig für flächenintensivere innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen, der in Teilbereich A mangels verfügbarer Fläche nicht umgesetzt werden kann. Einzelfallprüfung notwendig (Ausschluss schädlicher Auswirkungen auf Teilbereich A)

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

a. Berliner Platz: Versorgungsauftrag überwiegend für die nordwestlichen Kernstadtbereiche (zwischen Karlsruher Straße und Scheffelstraße)

b. Huttenkreuzstraße: Versorgungsauftrag überwiegend für die nördlichen Kernstadtbereiche (zwischen Karlsruher Straße, Bismarkstraße und Steigenholstraße)

c. Kaserne Nord: künftiger Versorgungsauftrag überwiegend für die nordöstlichen Kernstadtbereiche (zwischen Karlsruher Straße und Steigenholstraße) - zukünftiger zusätzlicher Nahversorgungsstandort

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

⁶ Anwendungsbeispiel: innenstadtrelevante Aktionswaren eines Lebensmitteldiscounters können nicht als branchentypisches Randsortiment eingestuft werden, da hier ein sich regelmäßig veränderndes Sortiment zu erwarten ist, das nicht im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment Lebensmittel / Getränke steht. Wird das Sortiment dauerhaft geführt und kann ein Bezug zum Hauptsortiment hergestellt werden, beispielsweise Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik in einem Supermarkt ist eine Abweichung nach Einzelfallprüfung möglich.

Für folgende zentrenrelevanten Randsortimente kann bei üblichen Betriebsformen von einem Bezug zum Hauptsortiment Lebensmittel / Getränke ausgegangen werden, soweit diese dauerhaft im Sortiment geführt werden (Bezeichnungen gemäß Sortimentsliste): Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte), Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik sowie alle als nahversorgungsrelevant definierten Sortimente.

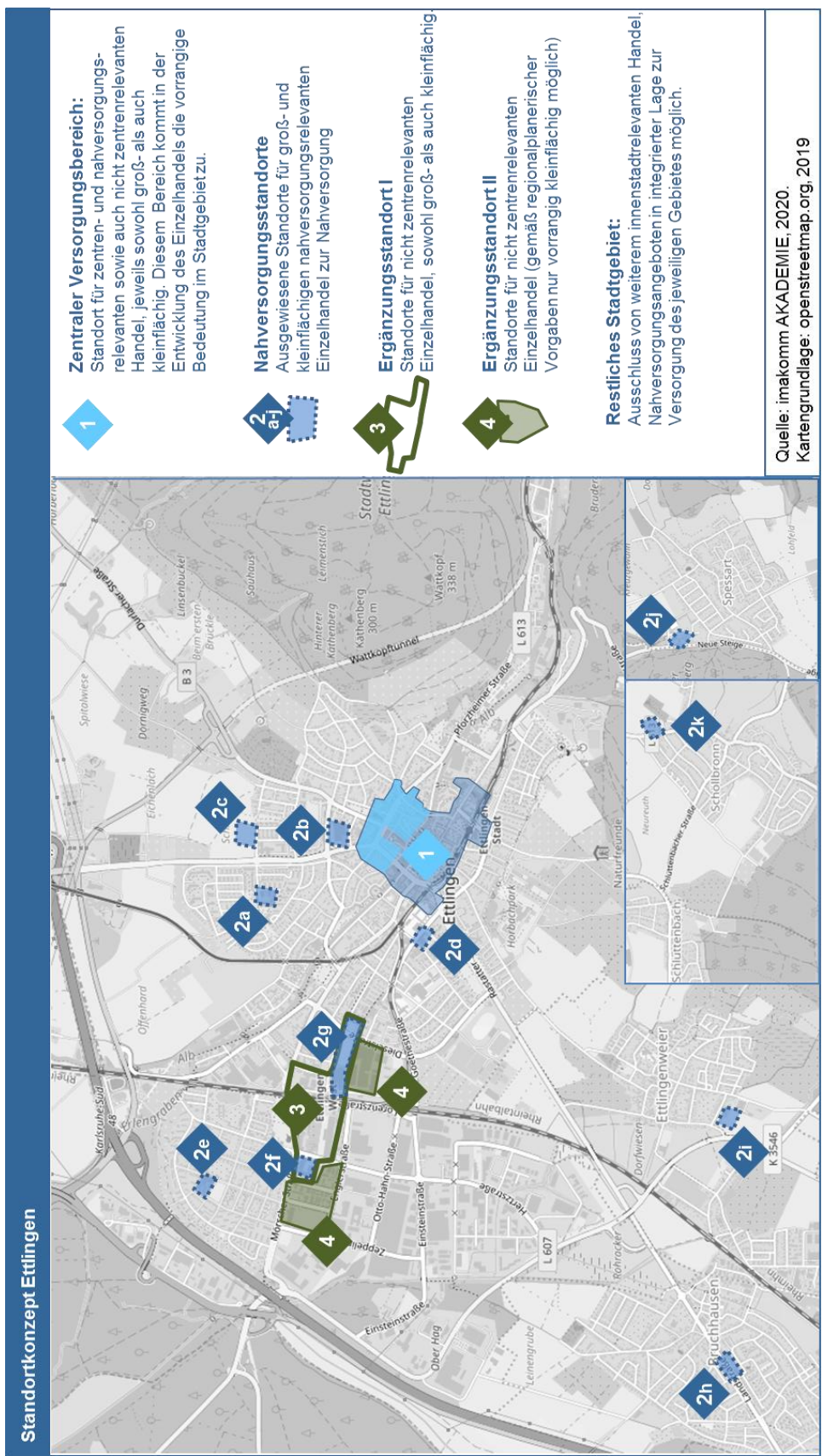
- d. *Goethestraße: Versorgungsauftrag überwiegend für die westlichen Kernstadtbereiche (zwischen Karl-Friedrich Straße bis Rastatter Straße)*
- e. *Ettlingen West – Nord: Versorgungsauftrag überwiegend für die nordwestlichen Bereiche von Ettlingen West (nördlich Erlenweg)*
- f. *Ettlingen West: Versorgungsauftrag überwiegend für die südwestlichen Bereiche von Ettlingen West (südlich Erlenweg)*
- g. *Ettlingen - Zehntwiesenstraße: Versorgungsauftrag überwiegend für die östlichen Bereiche von Ettlingen West (südlich Erlenweg)*
- h. *Bruchhausen: Versorgungsauftrag überwiegend für Bruchhausen*
- i. *Ettlingenweier: Versorgungsauftrag überwiegend für Ettlingenweier und Oberweier*
- j. *Spessart: Versorgungsauftrag überwiegend für Spessart*
- k. *Schöllbronn: Versorgungsauftrag überwiegend für Schöllbronn und Schluttenbach)*

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.*

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: imakomm AKADEMIE, 2020.

3 Das Vorhaben

3.1 Daten zum Vorhaben

In Ettlingen ist die Übernahme des Lebensmittelanbieters Real am Standort Zehntwiesenstraße durch den Anbieter Kaufland geplant. Damit verbunden ist eine veränderte Sortimentsaufteilung der bestehenden Verkaufsflächen. Anhand folgender Tabellen werden die Flächenveränderungen im jeweiligen Sortiment sowie die Zuordnung der Sortimente gemäß „Ettlinger Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen dargestellt.

Grafik: Veränderung im Flächenlayout durch den Anbieter Kaufland und Einzelhandelskonzessionäre

Sortiment	Verkaufsflächen gemäß Flächenlayout Anbieter Real in m ²	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²	Veränderung der Verkaufsfläche pro Sortiment in m ²
Lebensmittelmarkt			
Lebensmittel *	2.552	3.537	+985
Drogerie *	434	550	+116
Blumen und Pflanzen **	-	20	+20
Tiernahrung	99	108	+9
Schreibwaren ** / Zeitschriften * ⁷	-	51	+51
Spielwaren **	90	24	-66
Oberbekleidung **, Freizeitartikel **, Sportbekleidung **, Sportschuhe **, Sportgeräte ** ⁸	487	82	-405
Unterhaltungselektronik **, Elektroartikel ** ⁹	519	63	-456
Haushaltswaren **	366	103	-263
KFZ Zubehör	92	19	-73
Aktionswaren Non-Food	91	173	+82
Verkaufsfläche Kaufland	4.730	4.730	-

⁷ Schreibwaren ** / Zeitschriften * ⁷ werden zur vereinfachten Darstellung der Bewertung der Randsortimente nachfolgend insgesamt den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

⁸ Großteilige Sportartikel werden als nicht zentrenrelevant eingestuft. Diese werden durch den Anbieter allerdings nicht vorgehalten.

⁹ Im Sortiment werden kleinteilige Elektroartikel geführt, daher vollständige Zuordnung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten.

zzgl. Kassenfläche	80	80	-
Einzelhandels-Konzessionäre			
Bäcker * / Metzger *	188	188	-
Schnäppchenmarkt **	510	-	-510 (Umnutzung als Lagerfläche / Leergutannahme)
sonstige mögliche Angebotsformen / Sortimente: Apotheke *, Blumen **, Textil **, non-food-Verkauf **	-	≤180 ¹⁰	≤180 (bisherige Lagerfläche / Leergutannahme)
Verkaufsfläche Einzelhandels-konzessionäre	698	≤ 368	≤ -330

Quelle: „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020).

* = nahversorgungsrelevant | ** = zentrenrelevant | kursiv = nicht zentrenrelevant

Grafik: Veränderung im Flächenlayout durch sonstige-Konzessionäre (Dienstleistungen, Gastronomie) und sonstige vom Kunden zugängliche Flächen

Angebotsform	Flächen gemäß Anbieter Real in m ²	geplante Flächen Anbieter Kaufland in m ²	Veränderung der Fläche pro Angebotsform in m ²
Sonstige Konzessionäre / sonstige Flächen			
Imbiss	-	<i>mögliches Alternativangebot zu Bäcker / Metzger / sonstige Angebotsformen</i>	ggf. Reduktion von Einzelhandelsverkaufsfläche
Lotto	58	58	-
Reisebüro	37	37	-
Schuh- und Schlüsseldienst	30	30	-
Friseur	-	<i>mögliches Alternativangebot für sonstige Einzelhandels-Konzessionärsflächen oder für sonstige bestehende Konzessionäre</i>	- ggf. Reduktion von Einzelhandelsverkaufsflächen
Nagelstudio	-		
Fläche sonstige Konzessionäre / sonstige Flächen	125	≥ 125	≥ 0
Mall / Windfang	409	460	+51

Quelle: „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020).

¹⁰ Hinweis: für die Fläche ist als Alternativangebot auch eine Nutzung durch sonstige Konzessionäre (nicht Einzelhandel) denkbar (siehe Friseur, Nagelstudio). Entsprechend werden an dieser Stelle die maximalen Flächen für Einzelhandel als „bis zu“-Flächen angegeben.

Grafik: Veränderungen der vom Kunden zugänglichen Gesamtfläche

Sortiment	Verkaufsflächen gemäß Flächenlayout Anbieter Real in m ²	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²	Veränderung der Verkaufsfläche pro Sortiment in m ²
Verkaufsfläche Kaufland (inkl. Kassenflächen)	4.810	4.810	-
Verkaufsfläche Einzelhandels- konzessionäre	698	≤ 368	≤ -330
Fläche sonstige Konzessionäre	132	≥ 132	≥ 0
Mall / Windfang	409	460	+51
Gesamtfläche (vom Kunden zugängliche Fläche)	6.042	5.763	-279

Quelle: „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020).

Zusätzlich bestehen Planungen für eine Umnutzung der Obergeschoßflächen: Hier stehen folgende Sortimente / Angebotsformen in der Diskussion:

- **Einzelhandel:** Möbelmarkt, Küchenstudio, Zoofachgeschäft / Tierbedarf (alle Sortimente **nicht zentrenrelevant**)
- **Sonstige Nutzungen:** Fitnessstudio, Tanzschule, Praxis (z.B. Physiotherapie),

3.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

Grafik: Analyse des Planstandortes

Real / Kaufland	
Standort	Zehntwiesenstraße 47
Räumliche Lage	Lage innerhalb der Kernstadt der Stadt Ettlingen an Wohnbebauung angrenzend; Lage innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes
Erreichbarkeit	<p><u>via Pkw</u>: aufgrund der Andienung über die Daimlerstraße und die Dieselstraße gute Erreichbarkeit gegeben.</p> <p><u>via ÖPNV</u>: Westbahnhof Ettlingen in 350m Fußweg erreichbar. Es bestehen direkte S-Bahnanbindungen (Linien 71 und 81) Richtung Karlsruhe sowie Richtung Rastatt / Baden-Baden. Direkt am Standort befindet sich die Haltestelle Zehntwiesenstraße mit etwa halbstündlichen Busverbindungen (Linie 105) in das nordwestliche Wohngebiet „Ettlingen West“ sowie Richtung Stadtmitte (Schloss).</p> <p><u>via Fahrrad / fußläufig</u>: eine fußläufige Anbindung ist für die angrenzenden Wohngebietslagen gegeben. Fuß- und Radwege führen über die Zehntwiesenstraße oder die Daimlerstraße an den Standort.</p> <p>Der Standort ist infrastrukturell voll erschlossen.</p>
derzeitige Nutzung & Funktion des Standortes	Bestehende Real-Filiale; etablierter Einzelhandelsstandort
Nutzungen im Standortumfeld	Gewerbeflächen, Wohnfunktion, Einzelhandel (Apotheke, Lebensmitteldiscounter), Westbahnhof

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

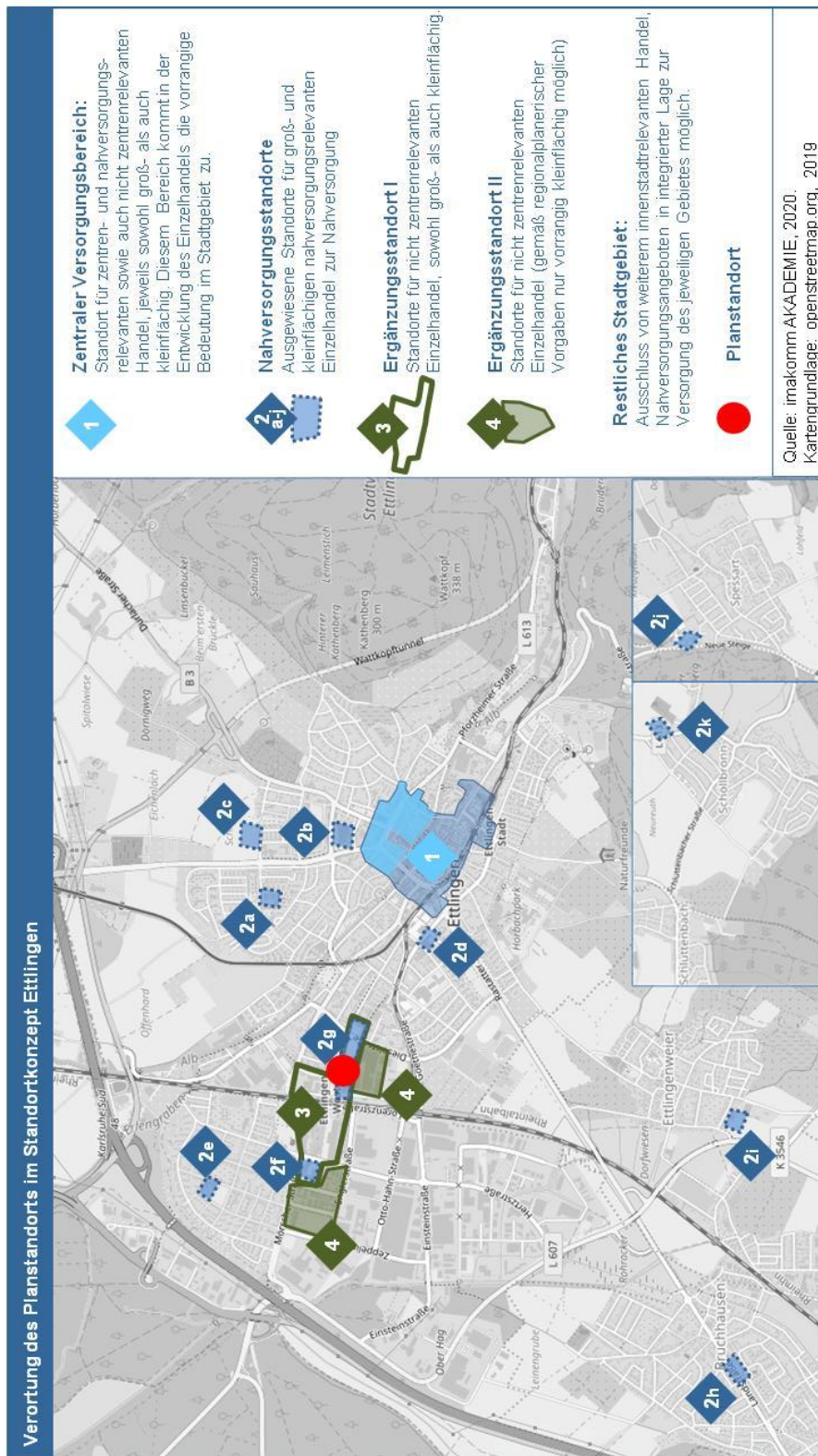
Auf Basis dieser ersten Analyse ist es nun möglich, den Planstandort in die Vorgaben der Regionalplanung (siehe ausgewiesenen Standorte für großflächige Vorhaben) und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von Ettlingen einzuordnen:

Lage des Standortes

- Kernstadt Ettlingen, innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes
- Standort als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ausgewiesen

- Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Grafik: Lage an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort von Ettlingen



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

3.3 Fazit

Bereits nach Analyse des Planstandortes lassen sich folgende Aussagen für das Vorhaben ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Standort ist nach dem Praxisorientierten Einzelhandelskonzept der ausgewiesene Nahversorgungsstandort Zehntwiesenstraße mit Versorgungsauftrag überwiegend für die östlichen Bereiche von Ettlingen West (südlich Erlenweg). **Der Standort ist damit als großflächiger Nahversorgungsstandort vorgesehen.**

- **gute infrastrukturelle Anbindung**
 - gute Erreichbarkeit per PKW, eine Barrierewirkung durch Bahngleise besteht nur zur westlich gelegenen Gewerbegebietslage, Zufahrt über Daimlerstraße und Dieselstraße gut möglich.
 - ausreichende Parkierungsflächen
 - Busanbindung in direkter Standortnähe (Bushaltestelle: Zehntwiesenstraße). S-Bahnanbindung in etwa 350 m Entfernung (Bahnhof Ettlingen West), somit eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte, 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. Weiterhin konnten Befragungsergebnisse beispielsweise von Einzelhändlern herangezogen werden, die im Rahmen des Praxisorientierten Einzelhandelskonzeptes Ettlingen erhoben wurden.

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 der Vorhaben ausgegangen werden:

Grafik: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zone	Kommunen	Einwohner ¹¹
Zone 1	Stadt Ettlingen (einschließlich aller Ortsteile)	39.373
Zone 2	Waldbronn, Karlsruhe-Rüppurr	23.957
Zone 3	Karlsbad, Malsch, Marxzell	35.430
GESAMT		98.760

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Es ist ein Einzugsgebiet zu erwarten, das über die Stadtgrenzen Ettlingens hinausgeht. Vor allem die Gemeinde Waldbronn (Mittelbereich Ettlingen) sowie der Karlsruher Stadtteil Rüppurr weisen aufgrund der Nähe eine Einkaufsorientierung nach Ettlingen auf. In weiten Bereichen des Einzugsgebiets sind aufgrund der größer werdenden Entfernung zum Planstandort allerdings nur sehr geringe Kaufkraftströme zu erwarten. Das Einzugsgebiet im

¹¹ Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4. Quartal 2019, Datenabruf 2020; Statistikatlas Karlsruhe (Stand 2019), Bevölkerung mit Hauptwohnung

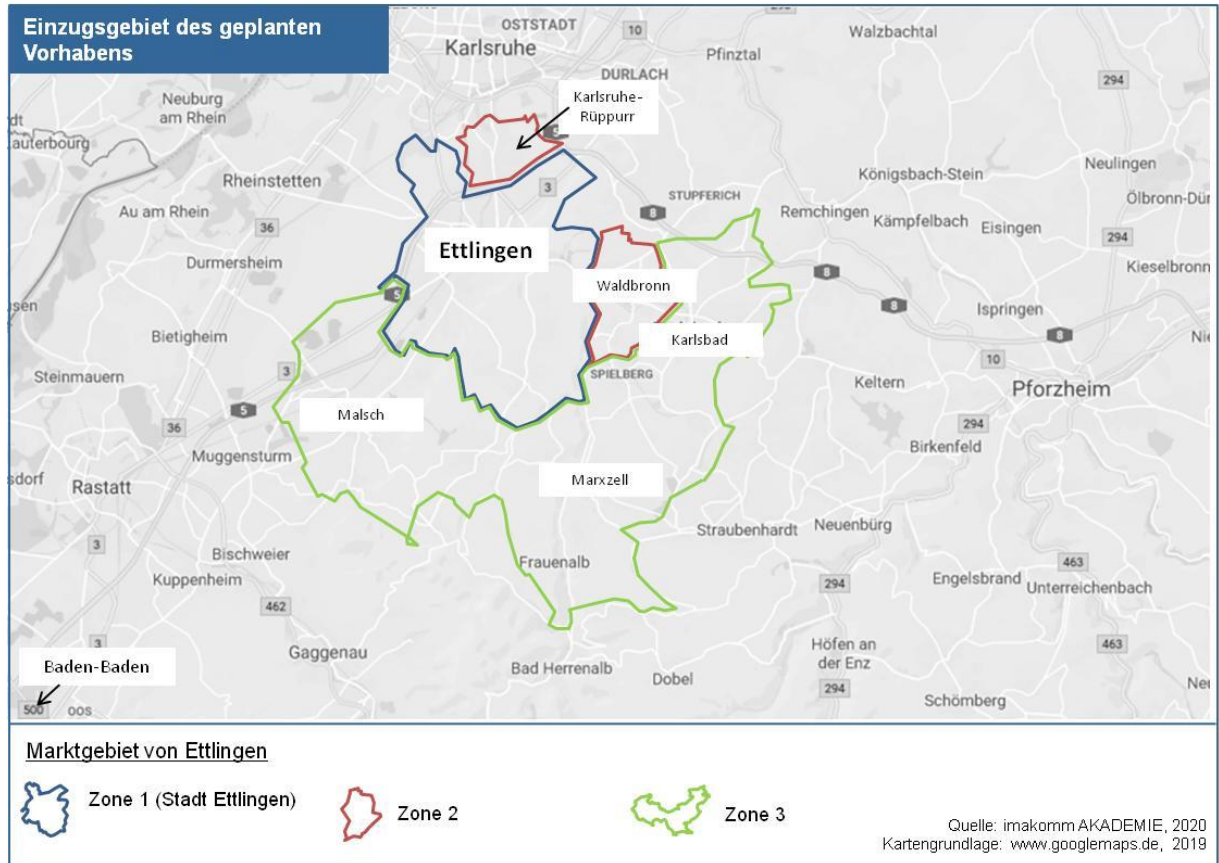
Norden, Süden und Westen wird vor allem durch das umfassende Angebot in Karlsruhe und Rastatt eingegrenzt.

Konkret auf die einzelnen Zonen übertragen heißt dies: In der Zone 2 bestehen noch Kaufkraftströme in Richtung Ettlingen, der zu erwartende Marktanteil ist jedoch eher gering (vgl. Kapitel „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens“). Aus Waldbronn bestehen aufgrund der schwachen Angebotsstrukturen und der Nähe zu Ettlingen Kaufkraftströme Richtung Ettlingen, in Karlsruhe-Rüppurr bestehen aufgrund der Nähe ebenso Kaufkraftströme nach Ettlingen, allerdings orientiert sich auch ein großer Teil der Kundschaft in das weitere Umland des Planvorhabens (restliches Stadtgebiet Karlsruhe mit einer Kaufland- und zwei Real-Filialen).

In der Zone 3 sind ebenso noch Kaufkraftströme Richtung Ettlingen existent, diese machen jedoch einen noch geringeren Anteil als in Zone 2 aus. In Malsch orientiert sich ein großer Teil der Kundschaft nach Rastatt (hier bestehende Filiale des Anbieters Real, Stand Oktober 2020). Aufgrund der Entfernung sind die Kundenströme aus Karlsbad sowie Marxzell nach Ettlingen ebenso eher als gering einzustufen.

In der folgenden Karte ist das sich daraus ergebende **Einzugsgebiet des Vorhabens kartografisch grob dargestellt.**

Grafik: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

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 ¹²	Kaufkraft ¹³ pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Ettlingen	117,5	6.947	273,5	überdurchschnittlich
Deutschland	100	5.911	--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

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. €			gesamtes Einzugsgebiet
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	
Nahrungs- und Genussmittel	41-42%	112,6	58,3	86,2	257,1
Gesundheit / Körperpflege	8-9%	21,9	13,3	16,8	52,0

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

¹² Quelle: GfK, 2018.

¹³ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die GfK-Kaufkraftkennziffer 2019 verwendet, daher Unterscheidung der Kaufkraftwerte vom Praxisorientierten Einzelhandelskonzept Ettlingen (imakomm AKADEMIE, 2020)

4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

4.3.1 Angebotssituation in Ettlingen

In Ettlingen ist der relevante Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

Grafik: Angebotssituation im Ettlingen – Nahrungs- und Genussmittel

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (> 2.500 m ² Verkaufsfläche)	Real
Supermarkt (400- 2.500 m ² Verkaufsfläche)	CAP Markt (2x). Edeka
Lebensmitteldiscounter	Aldi Süd (2x), Penny (2x), Lidl, Netto (2x)
Sonstige Angebote	Bio-Lebensmittelmärkte (Bio Göpi, Alnatura), Getränkemärkte (4x), Unverpacktladen, Weltladen, kleine Supermärkte, Bäcker, Metzger, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Weingeschäft, Kaffeespezialitäten), Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Angebotssituation im Ettlingen –Gesundheit / Körperpflege

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
Drogeriemarkt	Müller, dm (2x)
Sonstige Angebote	Apotheken, Parfümerie, Sanitätswaren, Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Damit ergeben sich für Ettlingen folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Grafik: Ausstattungskennziffern in Ettlingen nach relevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraft- bindungs- quote	Bewertung
Nahrungs- und Genussmittel	20.205	118,8	106%	83-84%	vor Ort vorhandene Kaufkraft kann gebunden werden

Gesundheit / Körperpflege	4.650	28,8	131%	85-86%	wesentlicher Kaufkraftzufluss
<u>Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:</u>					
<p>Es werden <u>sortimentsscharfe Verkaufsflächen</u> verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.</p> <p>Die <u>Zentralitätskennziffer</u> des Standortes gilt als <u>ein</u> 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.</p> <p>Die <u>Kaufkraftbindungsquote</u> 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 (sortimentsspezifischen) 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 (sortimentsspezifischen) 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.</p> <p>Hinweis: Wie bereits bei der Ausweisung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft Unterscheidung der Zentralitätskennziffer und Kaufkraftbindungsquote vom Praxisorientierten Einzelhandelskonzept Ettlingen (imakomm AKADEMIE, 2020). Ursache ist die im vorliegenden Gutachten verwendete, aktualisierte Kaufkraftkennziffer (GfK, 2019) sowie eine leicht gestiegene Einwohnerzahl.</p>					

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Mittelzentrum Ettlingen ein „rein statistisch“ überdurchschnittliches Versorgungsniveau aufweist und seiner Funktion als Mittelzentrum gerecht wird. Mit der Übernahme des bestehenden Standorts durch den Anbieter Kaufland und der damit verbundenen zeitgemäßen Aufstellung trägt die Filiale dazu bei, den Bewohnern ein attraktives Angebot und neues Einkaufserlebnis zu bieten, was eine langfristige Sicherung der vorhandenen Angebotsstruktur bedeutet.

4.3.2 Angebotssituation im Marktgebiet

Grafik: Angebotssituation im Marktgebiet – Nahrungs- und Genussmittel

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 2	27,6	47%	<p><u>Betriebstypen:</u> Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (Obst- und Gemüsehandel), kleiner Bio-Supermarkt, Bäcker, Metzger</p> <p><u>Größere Anbieter:</u> Edeka und Aldi in Waldbronn, Penny, Netto und Nahkauf in Karlsruhe-Rüppurr</p>	wesentlicher Kaufkraftabfluss, Versorgung noch ausbaufähig
Zone 3	79,9	93%	<p>Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, kleine Supermärkte, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (z.B. Feinkost, Bio-Lebensmittel, Naturkost)</p> <p><u>Größere Anbieter:</u> Edeka (2x), Aldi Süd, Lidl Göpi Biomarkt und Netto in Karlsbad; Aldi Süd, Rewe und Lidl in Malsch; Netto und Edeka in Marxzell</p>	Geringer Kaufkraftabfluss, Versorgung kann noch optimiert werden

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Angebotssituation im Marktgebiet – Gesundheit / Körperpflege

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 2	4,7	35%	<p><u>Betriebstypen:</u> Drogeriemarkt, Apotheken, Randsortimente</p> <p><u>Größere Anbieter:</u> dm in Waldbronn,</p>	wesentlicher Kaufkraftabfluss, Versorgung noch ausbaufähig
Zone 3	7,7	46%	<p><u>Betriebstypen:</u> Drogeriemarkt, Apotheken, Randsortimente</p> <p><u>Größere Anbieter:</u> dm in Malsch, dm in Karlsbad</p>	wesentlicher Kaufkraftabfluss, Versorgung noch ausbaufähig

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

4.3.3 Angebotssituation im weiteren Umland

Für das weitere Umland gilt:

- Im weiteren Umland ist v.a. das Angebot in dem nächsten größeren zentralen Orten relevant, die das Marktgebiet von Ettlingen eingrenzen. Dabei sind insbesondere die Städte Karlsruhe und Rastatt zu beachten.
- In den genannten Städten findet sich ein weitreichendes Angebot sowie v.a. auch systemgleiche Anbieter wie beispielsweise Real in Rastatt und in Karlsruhe (2x) sowie Kaufland in Karlsruhe.

Hinweis: In den Zonen 2 und 3 sowie im weiteren Umland wurden im Wesentlichen nur die Betriebstypen Supermarkt, Großer Supermarkt, SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt erfasst. Für diese Betriebstypen wurden durchschnittliche Umsatzwerte angenommen. Betriebe, z.B. aus dem Bereich Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger usw.) sowie kleinere Lebensmittelgeschäfte wurden für diese Bereiche nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Umsätze sind damit noch deutlich höher. Dennoch lassen sich auf Basis dieser Daten fundierte Aussagen für die Auswirkungen durch ein Vorhaben, wie in Ettlingen ableiten.

4.4 Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

Insgesamt verzeichnet die Stadt Ettlingen einen Kaufkraftzufluss, allerdings verliert das gesamte Marktgebiet Kaufkraft an das weitere Umland, besonders aufgrund der Strahlkraft der Städte Karlsruhe und Rastatt.

Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Marktgebiet für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Marktgebiet
Zentralität	106%	47%	93%	88%
Kaufkraftverflechtungen	geringer Kaufkraftzufluss	wesentlicher Kaufkraftabfluss	geringer Kaufkraftabfluss	Kaufkraftabfluss

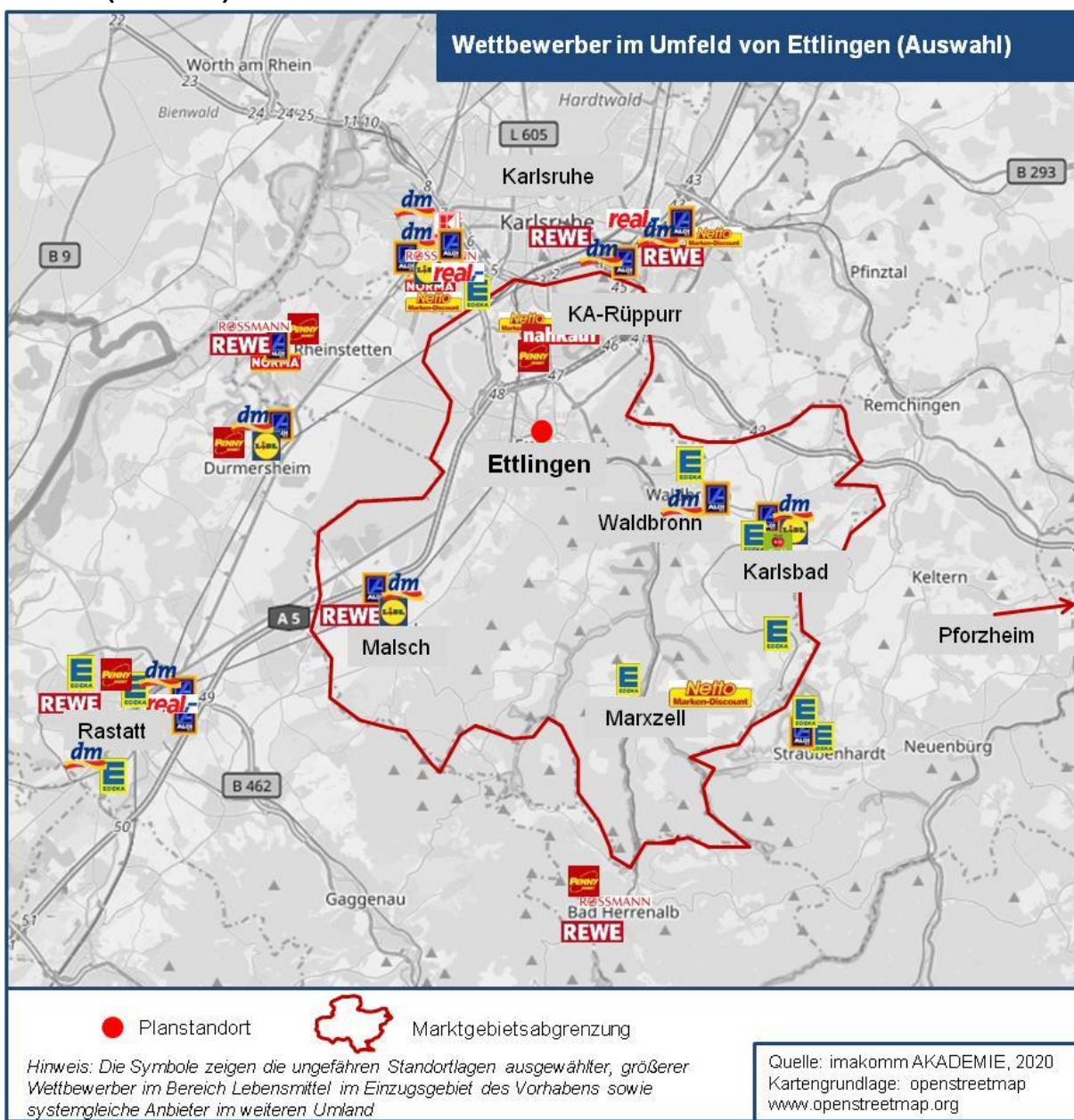
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Marktgebiet für das Sortiment Gesundheit / Körperpflege

Gesundheit / Körperpflege	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Marktgebiet
Zentralität	131%	35%	46%	79%
Kaufkraftverflechtungen	wesentlicher Kaufkraftzufluss	wesentlicher Kaufkraftabfluss	wesentlicher Kaufkraftabfluss	Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Grafik: Zentrale Wettbewerber im Marktgebiet und systemgleiche Anbieter im weiteren Umland (Auswahl)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

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 Marktgebietzonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietzonen.
- 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. €!).

Hinweis: Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Sortimentsveränderung eines bestehenden Standortes immer statt von der reinen Verkaufsflächenveränderung vom Gesamtvorhaben, also einer hypothetischen Neuansiedlung ausgegangen werden muss. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die wirklichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen würden.

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

Anbieter	Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität ¹⁴ in € / m ²	erwarteter Verkaufs- flächenanteil in %	Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2		3
Kaufland (inkl. Mall / Windfang / Kassenzone)	ca. 4.810	4.940	--	23,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 3.617		bis zu 75%	17,9
davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 550		bis zu 11%	2,7
davon weitere Randsortimente	bis zu 643		bis zu 13%	3,2
Konzessionäre				
Bäcker	90	-- ¹⁵	--	0,3
Metzger	90	-- ¹⁶	--	0,6
weiterer Konzessionär sonstige mögliche Angebotsformen / Sortimente Apotheke, Blumen, Textil, non-food-Verkauf	180	4.000¹⁷	--	0,7
Gesamtvorhaben				
Gesamtvorhaben	ca. 5.178	--	--	25,5
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 3.805	--	--	18,9
davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 550	--	--	2,7
davon weitere Randsortimente / Konzessionäre	bis zu 823	--	--	3,9

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

¹⁴ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2018/2019.

¹⁵ Quelle: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks, 2019. Für einen Bäcker kann von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,3 Mio. € für einen durchschnittlichen Bäcker anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem kleinen Ort erzielt werden kann). Erst bei Betriebsmodellen mit umfangreicher Gastronomie oder Erlebnischarakter muss von höheren Umsätzen ausgegangen werden (ab ca. 150 m² zu erwarten).

¹⁶ Quelle: „Strukturentwicklung im Fleischerhandwerk“, Deutscher Fleischerverband (2017). Für einen Metzger kann von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,6 Mio. € für einen durchschnittlichen Metzger anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem kleinen Ort erzielt werden kann).

¹⁷ nach Worst-Case-Ansatz Flächenproduktivität von Blumen-Fachgeschäften: ca. 3.500 € pro m² (EHI 2016), weil am Standort gute Frequenz erwartet wird, hier 4.000 € pro m² angesetzt. Textilanbieter liegen deutlich darunter (Statistisches Bundesamt 2016), Apothekenwaren liegen darüber, allerdings entfallen davon rund 80% auf verschreibungspflichtige Medikamente, weshalb nur 20% der Umsätze einzelhandelsrelevant sind (BBE 2018).

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.

Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilkonzept – Hauptsortiment

Marktgebiets- zonen:	Nahrungs- und Genussmittel					
	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufsten- denz nach Ettlingen	Markt- anteile in %	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatz- anteile am Planumsatz in %
Zone 1	112,6	99% ¹⁸	++	10-15	14,1	74-75
Zone 2	58,3	47%	+	< 5	2,0	10-11
Zone 3	86,2	93%	o	< 5	0,9	4-5
Weiteres Um- land (Streu- umsätze)	Keine Angaben	Keine Angaben	--	Keine Angaben	1,9	ca. 10
Gesamtes Vorhaben:					18,9	100
++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

¹⁸ Zentralität ohne das zu verlagernde Vorhaben, Umsätze werden vollständig dem weiteren Umland zugerechnet.

Grafik: Umsatzerwartung für das Gesamtvorhaben nach dem Marktanteilkonzept

Marktgebiets- zonen	Randsortiment Gesundheit / Körperpflege Gesamtumsatzanteil = ca. 10-11%		sonstige Randsortimente Gesamtumsatzanteil = ca. 12-13%		Gesamtvorhaben	
	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatzen- teile in %	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatzen- teile in %	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatzantei- le in %
Zone 1	2,0	74-75	2,9	74-75	17,0	74-75
Zone 2	0,3	10-11	0,4	10-11	2,5	10-11
Zone 3	0,1	4-5	0,2	4-5	1,0	4-5
Weiteres Um- land (Streu- umsätze)	0,3	ca. 10	0,4	ca. 10	2,3	ca. 10
Gesamtes Vorhaben:	2,7	100	3,9	100	25,5	100

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

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 Beeinträchtungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

6 Bewertung des Vorhabens

6.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot

Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Analyse:

- Der Planstandort ist bereits **verkehrlich voll erschlossen** und befindet sich innerhalb eines **Bebauungszusammenhangs**. Im nördlichen Standortumfeld befindet sich ein Wohngebiet (Bereich zwischen Dieselstraße / Zehntwiesenstraße / Daimlerstraße / Rheinstraße). Innerhalb von 500 m tatsächlicher Fußwegdistanz kann das nördlich angrenzende Wohngebiet komplett erschlossen werden (bis Rheinstraße). Innerhalb von 1.000 m fußläufiger Entfernung befinden sich wesentliche Wohngebietslagen der westlichen Kernstadt sowie Teile des Baugebiets Neuwiesen mit etwa 100 geplanten Wohneinheiten (Planung soll ab 2023 starten).¹⁹
- In unmittelbarer Nähe zum Planstandort besteht eine **Anbindung an den Busverkehr durch die Haltestelle Zehntwiesenstraße** mit regelmäßigen Verbindungen in das Wohngebiet Ettlingen West sowie Richtung Stadtmitte (Schloss). Somit kann durch das Planvorhaben der gesamte Bereich Ettlingen West erschlossen werden. Zudem ist der Westbahnhof Ettlingen in 350m Fußweg erreichbar.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Übernahme des Standortes durch den Anbieter Kaufland und einer damit verbundenen Sortimentsveränderung und nicht um eine Neuansiedlung. Damit sind die erforderlichen **infrastrukturellen Einrichtungen hierfür bereits vorhanden**. Es handelt sich hierbei um einen **eingeführten Einzelhandelsstandort**, der heute bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für Ettlingen übernimmt. Der Standort ist dabei im Praxisorientierten Einzelhandelskon-

¹⁹ Quelle:

[https://www.ettlingen.de/\(anker2015976\)/startseite/Verwaltung/Wohnbauflaechenatlas.html#anker2015976_Wohnbauflaechenatlas](https://www.ettlingen.de/(anker2015976)/startseite/Verwaltung/Wohnbauflaechenatlas.html#anker2015976_Wohnbauflaechenatlas)

zept der Stadt Ettlingen als **Nahversorgungsstandort** explizit ausgewiesen und übernimmt einen **Versorgungsauftrag** für die östlichen Bereiche von Ettlingen West (südlich Erlenweg) werden Der Standort ist fußläufig sowie per Fahrrad von den umliegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar. Die Bahnlinien können sowohl im Süden als auch im Westen durch vorhandene Querungshilfen gut überquert werden.

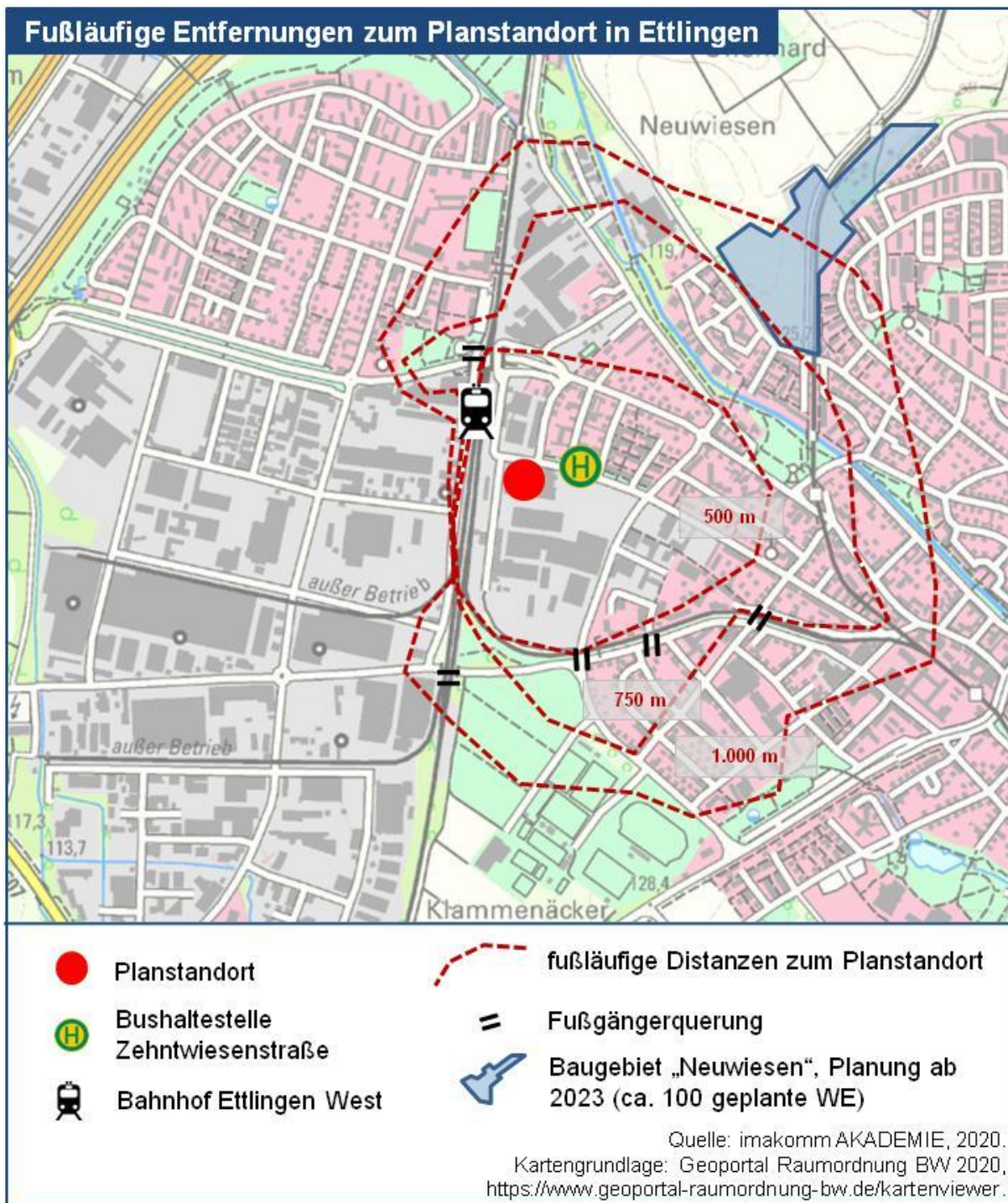
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes können städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Bewertung:



Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Standort befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit Wohnnutzungen im Umfeld. Weiterhin besteht eine Anbindung an den ÖPNV im direkten Standortumfeld. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der bereits voll erschlossen und etabliert ist.

Grafik: Fußläufige Distanzen zum Planstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

6.2 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot

Analyse:

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein“ (2003) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen. Da Ettlingen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist, kann das Konzentrationsgebot für das Planvorhaben klar eingehalten werden.

Bewertung:



Das Konzentrationsgebot wird für das großflächige Vorhaben klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.

6.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich **mindestens 70% des Planumsatzes aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune** stammen muss. Für die Planungsregion Mittlerer Oberrhein wird in Kapitel 2.1 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2003) festgelegt, dass im Bereich der Nahversorgung nur das eigene Gemeindegebiet als zentralörtlicher Versorgungsbereich vorgesehen ist.

Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.**

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.
- Bei einer hypothetischen Neuansiedlung des Anbieters Kaufland werden **ca. 74-75% des Planumsatzes (= ca. 17,0 Mio. €) aus Ettlingen** stammen.

Die einzelnen prozentualen Anteile werden zusammenfassend dargestellt:

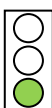
Grafik: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen dargestellt nach Zonen

Marktgebietszonen:	Gesamtvorhaben		
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich
Zone 1	17,0	74-75%	74-75%
Zone 2	2,5	10-11%	
Zone 3	1,0	4-5%	
Weiteres Umland (Streuumsätze)	2,3	ca. 10%	
Gesamtes Vorhaben:	25,5	100%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

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

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Kaufland am Standort Ettlingen mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 74-75% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Ettlingen.

6.4 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot

6.4.1 Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen

In der folgenden Darstellung wird beispielhaft am Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden, sowie in Ettlingen selbst auch für die einzelnen Standortlagen. In den weiteren Zonen erfolgte die Bewertung in der gleichen Ausführlichkeit. Die Ergebnisse sind hier in tabellarischer Form dargestellt.

Insbesondere im Bereich der **Nahversorgung** findet eine differenzierte Betrachtung nach Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, statt. Hier ist insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu unterscheiden zwischen dem regionalplanerisch abgegrenzten Versorgungskern sowie den weiteren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen. Neben diesen Standortlagen in Ettlingen selbst findet zudem eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte im gesamten Einzugsgebiet statt. Diese werden in nachfolgender tabellarischer Übersicht dargestellt.

Hinweis: 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 in der tabellarischen Übersicht 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. €!). Dies führt dazu, dass in der folgenden Darstellung einzelne Umverteilungsquoten bei dieser „ca.-Darstellung“ zu hoch oder zu niedrig scheinen. Grund sind die damit verbundenen Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung. Die Quoten wurden aber mit den genauen Werten errechnet.

Hinweis: Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Sortimentsveränderung immer vom Gesamtvorhaben, also einer hypothetischen Neuansiedlung ausgegangen werden muss. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die wirklichen Auswirkungen deutlich geringer ausfallen würden.

Analyse:

Kaufkraftströme in Zone 1:

In **Ettlingen** wird durch einen leistungsfähigen Anbieter voraussichtlich ein Planumsatz in Höhe von ca. 18,9 Mio. € im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel generiert. Dabei ist entsprechend dem Marktanteilskonzept von einem **Umsatz von ca. 14,1 Mio. €** durch Kunden aus Zone 1 auszugehen.

Unter der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung der Kaufland-Filiale ist zu erwarten, dass durch das Gesamtvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine **Erhöhung der gesamten Kaufkraftkraftbindung von 79-80% auf ca. 87-88%** erfolgt.²⁰ Dies entspricht einer **Rückholung heute abfließender Ettlinger Kaufkraft von ca. 9,0 Mio. €** (davon hypothetische Kaufkraftrückholung, also Ettlinger Kaufkraft, die bereits heute am Standort gebunden wird: ca. 4,5 Mio. €, die tatsächliche Kaufkraftrückholung beträgt demnach ca. 4,6 Mio. €²¹). Diese wird sich entsprechend der vorhandenen Angebotsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftströme überwiegend gegen systemgleiche Anbieter (diese im weiteren Umland) richten. Andere Angebotsstrukturen (Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) sind bereits umfassend in Ettlingen selbst vorhanden. Damit finden **Umsatzumverteilungen gegen Standortlagen in Ettlingen in Höhe von ca. 6,3 Mio. €** statt.

Kaufkraftströme in Zone 2:

Der Planumsatz mit Kaufkraft aus Zone 2 beträgt rund **2,0 Mio. €**. **In Zone 2** ist eine vergleichsweise geringe Versorgung im Bereich Lebensmittel gegeben, sodass eine Einkaufstendenz nach Ettlingen klar gegeben ist. Insgesamt werden entsprechend der Verkaufsflächenrelation unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit bestehender Angebotsstrukturen (siehe Erreichbarkeit / Fahrtzeiten) ca. **1,0 Mio. € gegenüber Standortlagen in Ettlingen umverteilt** und **ca. 0,2 Mio. € gegenüber Anbietern in Zone 2 selbst**. Ebenso sind Umverteilungen in **Zone 3** in Höhe von **0,4 Mio.** sowie im **weiteren Umland** von **ca. 0,5 Mio. €** zu berücksichtigen.

Kaufkraftströme in Zone 3:

Aus **Zone 3** sind Umsätze in Höhe von ca. **0,9 Mio. €** zu erwarten. Derzeit besteht dort eine gute Ausstattung im Bereich Lebensmittel. Entsprechend sind hier vergleichsweise niedrige Kaufkraftströme nach Ettlingen zu erwarten. Auf Basis der Berechnungen anhand der Verkaufsflächenrelation unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit bestehender Angebotsstrukturen (siehe Erreichbarkeit /

²⁰ Kaufkraftbindung von 79-80% ohne die bestehende Real-Filiale am Standort Zehntwiesenstraße

²¹ Gesamte Kaufkraftrückholung: 9,02 Mio. €, davon hypothetische Kaufkraftrückholung mit ca. 4,45 Mio. € und tatsächliche Kaufkraftrückholung mit ca. 4,56 Mio. €

Fahrtzeiten) sind Umverteilungen gegenüber **Zone 3** selbst von ca. **0,2 Mio. €** zu erwarten. Die weiteren Umverteilungen belaufen sich gegenüber **Zone 1 auf ca. 0,3 Mio. €**, gegenüber **Zone 2 auf weniger als 0,1 Mio. €** und gegen das **weitere Umland auf ca. 0,4 Mio. €**.

Kaufkraftströme im weiteren Umland:

Kaufkraftströme im weiteren Umland: Aus dem **weiteren Umland** kann mit einem **Umsatz in Höhe von 1,9 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** gerechnet werden (=Streuumsätze). Dieser ist aufgrund von Einkaufs- und Pendlerverflechtungen zu erwarten und nicht genau räumlich zu verorten.

Bei dem in der vorliegenden Auswirkungsanalyse betrachteten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein **nahversorgungsrelevantes Sortiment**. Damit ist von **nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen bei einem Umsatzverlust ab ca. 10%** auszugehen.

Auswirkungen in Zone 1:

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden in Zone 1 (Ettlingen) derzeit Lebensmittelumsätze in einer Größenordnung von ca. 111,3 Mio. € pro Jahr (ohne das Vorhaben) generiert. Mit der hypothetischen Neuansiedlung des Anbieters Kaufland mit diesem Hauptsortiment Lebensmittel sind Umverteilungen gegenüber Anbieter in Zone 1 mit Kaufkraft aus Zone 1 in einer Größenordnung von ca. **5,1 Mio. €** zu erwarten (14,1 Mio. € Planumsatz aus Zone 1 abzüglich der Kaufkraftrückholung in Zone 1 in Höhe von ca. 9,0 Mio. € pro Jahr durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote), aus Zone 2 von ca. **1,0 Mio. €**, und aus Zone 3 von ca. **0,2 Mio. €**. Die **umzuverteilenden Umsätze** belaufen sich damit auf insgesamt **ca. 6,3 Mio. €**. Entsprechend ergibt sich für **Ettlingen insgesamt** eine Umverteilungsquote von ca. 5-6% gegen Standortlagen in Ettlingen. (Berechnung: (ca. 6,3 Mio. € / ca. 111,3 Mio. €).

Relevant sind dabei in Ettlingen selbst vor allem diejenigen Umverteilungen, die tatsächlich Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen von Ettlingen** haben können (Ermittlung der Umverteilung gemäß Verkaufsflächenrelation). In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden deshalb **verschiedene Standortlagen** im Detail betrachtet und die zentralen Ergebnisse dargestellt.²²

Auswirkungen in Zone 2

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird derzeit in Zone 2 ein Umsatzvolumen in Höhe von ca. 27,6 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Auf Grundlage der Verkaufsflächenrelation werden in Zone 2 selbst ca. **0,2 Mio. €** umverteilt, während sich die Umverteilungen aus Zone 3 auf **unter 0,1 Mio. €** belaufen. Damit sind gegenüber Zone 2 insgesamt Umverteilungen von ca. **0,2 Mio. €** zu erwarten (ca. 0,22 Mio. € + ca. 0,03 Mio. €). Dies entspricht einer **Umverteilungsquote für die gesamte Zone 2** unter Berücksichtigung des Gesamtumsatzes der vorhandenen Standortlagen **von unter 1%**.

Bei einer detaillierten Betrachtung nach Kommunen und einzelnen Standortlagen, zeigt sich, dass nur geringe **Umsatzumverteilungen (unter dem Schwellenwert von 10%) auf Nahversorgungsstrukturen** zu erwarten sind (siehe nachfolgende tabellarische Übersicht).

²² Grundlage für die dargestellten Umsatzumverteilungen nach Standortlagen ist die Verkaufsflächenrelation sowie soweit notwendig eine zusätzliche Bewertung gemäß am Standort vorhandener unterschiedlicher Betriebs-typen bzw. die (auch damit zusammenhängende) zu erwartende Wettbewerbssituation.

Auswirkungen in Zone 3

In der Zone 3 werden durch die bestehenden Standortlagen Umsätze in Höhe von ca. 79,9 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet. Insgesamt belaufen sich die Umsätze bei der Gesamtbetrachtung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei dem Planvorhaben auf ca. 0,9 Mio. € pro Jahr aus Zone 3. Entsprechend den Berechnungen auf Basis der Verkaufsflächenrelation ist von Umverteilungen gegen die Zone 3 selbst von ca. **0,2 Mio. €** auszugehen und aus Zone 2 von ca. **0,4 Mio. €**. Insgesamt bestehen somit Umverteilungen gegenüber Zone 3 von ca. **0,6 Mio. €** (ca. 0,2 Mio. € + ca. 0,4 Mio. €), woraus eine **Umverteilungsquote für die gesamte Zone 3** unter Berücksichtigung des Gesamtumsatzes der vorhandenen Standortlagen **von unter 1%** resultiert.

Da in Zone 3 einige Anbieter mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, erfolgt eine differenzierte Betrachtung nach den einzelnen Kommunen (siehe nachfolgende tabellarische Übersicht). Dabei sind **Umsatzumverteilungen unter dem Schwellenwert von 10% auf Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen** zu erwarten

Auswirkungen auf sonstige Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden im **weiteren Umland** ca. 1,9 Mio. € des Planumsatzes für das Vorhaben generiert (=Streuumsätze). Zusätzlich werden ca. 9,0 Mio. € bisher aus Ettlingen abfließende Kaufkraft nach Ettlingen aus dem weiteren Umland zurückgeholt (= Erhöhung Kaufkraftbindungsquote in Zone 1). Hiervon sind ca. 4,5 Mio. € der hypothetischen Kaufkraft-rückholung zuzurechnen (= Ettlinger Kaufkraft, die heute bereits am Standort gebunden wird). Die tatsächliche Kaufkraft-rückholung aus dem Umland beträgt demnach ca. 4,6 Mio. €²³. Zudem finden Umsatzumverteilungen aus Zone 2 in Höhe von ca. 0,5 Mio. € und aus Zone 3 von ca. 0,4 Mio. € statt. Damit ergibt sich ein **umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 11,7 Mio. €²⁴ (ohne Berücksichtigung der hypothetischen Kaufkraft-rückholung ca. 7,3 Mio. €²⁵)**.

Aufgrund einer quantitativ und auch qualitativ guten Versorgungsstruktur im weiteren Umland ist dort von hohen Umsätzen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von leistungsstarken Anbietern auszugehen. Folglich lassen sich nur **geringe Umverteilungen für einzelne Standortlagen von deutlich unter 10% ableiten**. Details zu Umsatzumverteilungen auf einzelne Standortlagen sind nachfolgender tabellarischer Übersicht zu entnehmen.

²³ gesamte Kaufkraft-rückholung = hypothetische Kaufkraft-rückholung + tatsächliche Kaufkraft-rückholung (ca. 9,02 Mio. € = ca. 4,45 Mio. € + ca. 4,57 Mio. €)

²⁴ ca. 1,88 Mio. € (Streuumsätze) + ca. 0,47 Mio. € (Umverteilungen aus Zone 2) + ca. 0,37 Mio. € (Umverteilungen aus Zone 3) + ca. 9,02 Mio. € (gesamte Kaufkraft-rückholung) = 11,72 Mio. €

²⁵ ca. 1,88 Mio. € (Streuumsätze) + ca. 0,47 Mio. € (Umverteilungen aus Zone 2) + ca. 0,37 Mio. € (Umverteilungen aus Zone 3) + ca. 4,56 Mio. € (tatsächliche Kaufkraft-rückholung) = 7,28 Mio. €

6.4.2 Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Wichtig bei dieser Betrachtung: die Berechnungen beziehen sich auf den heute vorhandenen Real am Standort Zehntwiesenstraße in Ettlingen nicht vorhanden ist (hypothetische Neuansiedlung).

Umsatzherkunft					Angaben in Mio. €
Umsatz	aus	18,9			
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Streuumsätze
		14,1	2,0	0,9	1,9
Kaufkraftströme					
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	79-80% ²⁶			
	auf	87-88%			
Kaufkraftrückholung davon aus		9,0			
	Zone 2	-			
	Zone 3	-			
	Umland	4,6 (9,0)*			
Umverteilungen gegen	Umsatz aus				
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Streuumsätze
	Zone 1	5,1	1,0	0,3	
	Zone 2		0,2	<0,1	
	Zone 3		0,4	0,2	
	Umland		0,5	0,4	1,9

²⁶ Zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote ohne den heutigen Standort Real, Zehntwiesenstraße, werden Teile des heute bereits gebundenen Umsatzes Anbietern vor Ort zugerechnet, Teile als Kaufkraftabflüsse in das Umland (v.a. an andere Standorte mit einem SB-Warenhaus). Entsprechend wird an dieser Stelle eine niedrigere Kaufkraftbindungsquote als aktuell vorhanden (= ca. 83-84% gemäß aktualisierter Kaufkraftkennziffer) ausgewiesen. Entsprechend fällt die tatsächliche Kaufkraftrückholung auch niedriger aus, als zunächst rechnerisch im Sinne der Bewertung als Gesamtvorhaben dargestellt.

* gesamte Kaufkraftrückholung: 9,0 Mio. €, davon umfassen ca. 4,4 Mio. € hypothetische Kaufkraftrückholungen, die heute bereits am Standort gebunden werden (siehe hypothetische Neuansiedlung). Relevant sind für das Umland hier die tatsächlichen Kaufkraftrückholungen (ca. 4,6 Mio. €).

Umverteilungen						Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	aus Zone 3	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Zone 1	5,1	1,0	0,3			6,3²⁷
Zone 2		0,2	<0,1			0,2²⁸
Zone 3		0,4	0,2			0,6
Umland		0,5	0,4	1,9	4,6 (9,0)	7,3 (11,7)²⁹

Umverteilungsquoten				Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Umverteilungsquote	
Zone 1:	6,3	111,3	5-6%	
Zone 2	0,2	27,6	<1%	
Zone 3	0,6	79,9	<1%	
Weiteres Umland	7,3	k.A.	1-2%	

Nachfolgend werden alle ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sowie weitere Standortlagen mit einem bestehenden umfassenden Lebensmittelbesatz im Hauptsortiment dargestellt.

Umverteilungsquoten im Detail		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Zone 1: Ettlingen		
Zentraler Versorgungsbereich	0,5	4-5%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ost (u.a. Anbieter Alnatura)	0,3	3-4%

²⁷ gerundeter Wert: $5,05 + 0,95 + 0,30 = 6,30$

²⁸ gerundeter Wert: $0,20 + 0,04 = 0,24$

²⁹ In Klammern: Umsatzumverteilungen ohne hypothetische Kaufkraftrückholungen, die heute bereits am Standort gebunden werden (siehe hypothetische Neuansiedlung); gerundeter Wert: $0,67 + 0,38 + 1,88 + 4,56 = 7,50$

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Süd (u.a. Anbieter CAP)	0,1	4-5%
Nahversorgungsstandort Ettlingen West - Nord (u.a. Anbieter Penny)	0,3	5-6%
Nahversorgungsstandort Ettlingen-West (u.a. Anbieter Edeka)	0,5	8-9%
Nahversorgungsstandort Goethestraße (u.a. Anbieter Penny)	0,3	5-6%
Nahversorgungsstandort Huttenkreuzstraße (u.a. Anbieter real / Bio Göpi)	2,1	7-8%
Nahversorgungsstandort Ettlingen - Zentwiesenstraße (u.a. Anbieter Lidl)	0,4	5-6%
sonstige integrierte Lagen	0,2	4-5%
Ettlingen West – Gewerbegebiet (u.a. Anbieter Aldi Süd)	0,3	3-4%
Ettlingen Ost – Pforzheimer Str. (u.a. Anbieter Aldi Süd)	0,4	4-5%
sonstige nicht integrierte Lage	0,1	3-4%
Bruchhausen Bahnhof (u.a. Anbieter Netto)	0,1	4-5%
Nahversorgungsstandort Bruchhausen Landstraße (u.a. Anbieter CAP)	0,2	4-5%
Nahversorgungsstandort Spessart (u.a. Anbieter Netto)	0,1	3-4%
sonstige Ortsteile	0,2	3-4%
Zone 2: Waldbronn & Karlsruhe-Rüppurr		
Waldbronn (mit Edeka und Aldi Süd zwei Anbieter in integrierter Lage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	0,2	<1%
Karlsruhe-Rüppurr (mit Penny und Netto zwei Anbieter in integrierter Lage sowie Nahkauf in der Stadtteilmitte. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten, auch da die absoluten Umverteilungen unter 0,1 Mio. € betragen. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	<0,1	1-2%
Zone 3: Karlsbad, Malsch, Marxzell		
Karlsbad (Anbieter Edeka (2x), Aldi Süd, Lidl, Netto, Bio Göpi in Gewerbegebietslage, kleiner Supermarkt im Ortskern sowie kleiner Lebensmittelanbieter im Stadtteilkern. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen Umverteilungen pro Anbieter nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	0,4	<1%

Malsch (mit Aldi Süd, Rewe und Lidl drei Anbieter in integrierter Lage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	0,2	<1%
Marxzell (mit Edeka ein Anbieter in integrierter Lage sowie mit Netto ein Anbieter in Gewerbegebietslage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	<0,1	1-2%
Umland		
Au am Rhein (mit Netto ein Anbieter in Ortsrandlage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	<1%
Bad Herrenalb (Nah und Gut in der Innenstadt, Rewe und Penny in Gewerbegebietslage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten, die absoluten Umverteilungen belaufen sich nur auf 0,1 Mio. €. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	0,1	<1%
Bietigheim-Baden (mit Netto ein Anbieter integrierter Lage sowie mit Edeka ein Anbieter in Gewerbegebietslage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	<0,1	<1%
Durmersheim (mit Aldi Süd, Lidl, Edeka und Penny vier Anbieter in integrierter Lage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)	0,1	<1%
Elchesheim-Illingen (Anbieter Edeka im Ortskern. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die absoluten Umsatzumverteilungen belaufen sich auf weit weniger als 0,1 Mio. €. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	<1%
Karlsruhe-Süd (Beierteim-Bulach, Daxlanden, Durlach, Grünwettersbach, Grünwinkel, Hohenwettersbach, Oberreut, Palmbach,	6,1	3-4%

<p>Stupferich, Wolfratsweiler) (Anbieter Aldi Süd, Edeka, Cap-Markt, Edeka, Netto, nah und gut in den Stadtteilzentren. Die Umsatzumverteilungen richten sich hauptsächlich gegen die Konkurrenzstandorte der Anbieter real und Kaufland, die sich jeweils in Gewerbegebietslagen befinden. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden durch das Vorhaben nicht geschädigt.)</p>		
<p>Muggensturm (mit Netto ein Anbieter in integrierter Lage. Anbieter Edeka in Gewerbegebietslage Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)</p>	<0,1	<1%
<p>Ötigheim (mit Penny ein Anbieter in integrierter Lage. Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)</p>	<<0,1	<1%
<p>Rheinstetten (mit Rewe ein Anbieter im Ortskern. Anbieter Penny in integrierter Lage. Aldi Süd, Rewe, Norma in Gewerbegebietslage Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)</p>	0,2	<1%
<p>Straubenhardt (Anbieter Edeka (2x) und Aldi Süd in Gewerbegebietslage Die Umsatzumverteilungen resultieren überwiegend aus Umsatzumlenkungen bereits heute abfließender Kaufkraft (siehe hypothetische Neuansiedlung). Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden erhalten bleiben.)</p>	0,1	<1%
<p>Rastatt (Anbieter Penny und Edeka (2x) sowie kleine Supermärkte im Zentralen Versorgungsbereich. Nah und gut im Stadtteilzentrum. Die Umsatzumverteilungen richten sich hauptsächlich gegen den Konkurrenzstandort des Anbieters Real in Gewerbegebietslage. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Versorgungsstandorte werden durch das Vorhaben nicht geschädigt.)</p>	0,6	<1%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

6.4.3 Tabellarische Übersicht – Sortiment Gesundheit / Körperpflege

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Sortiment Gesundheit / Körperpflege auf. Wichtig bei dieser Betrachtung: die Berechnungen beziehen sich darauf dass, dass der heute vorhandene Lebensmittelmarkt Real, Zehntwiesenstraße in Ettlingen nicht vorhanden ist (= Bewertung als hypothetische Neuansiedlung).

Umsatzherkunft					Angaben in Mio. €
Umsatz	2,7				
	aus	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Streuumsätze
		2,0	0,3	0,1	0,3
Kaufkraftströme					
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	83-84% ³⁰			
	auf	86-87%			
Kaufkraftrückholung davon aus		0,8			
	Zone 2	-			
	Zone 3	-			
	Umland	0,8			
Umverteilungen gegen	Umsatz aus				
		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Streuumsätze
	Zone 1	1,3	0,1	<<0,1	
	Zone 2		<<0,1	<<0,1	
	Zone 3		<0,1	<<0,1	
Umland		<0,1	<0,1	0,3	

³⁰ Zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote ohne den heutigen Standort Real, Zehntwiesenstraße, werden Teile des heute bereits gebundenen Umsatzes Anbietern vor Ort zugerechnet, Teile als Kaufkraftabflüsse in das Umland. Entsprechend wird an dieser Stelle eine niedrigere Kaufkraftbindungsquote als aktuell vorhanden (= ca. 85-86% gemäß aktualisierter Kaufkraftkennziffer) ausgewiesen. Entsprechend fällt die tatsächliche Kaufkraftrückholung auch niedriger aus, als zunächst rechnerisch im Sinne der Bewertung als Gesamtvorhaben dargestellt. Aufgrund der geringen Kaufkraftbindungsquotenerhöhung wird auf eine differenzierte Darstellung der hypothetischen Kaufkraftrückholung an dieser Stelle verzichtet. Die Umsatzumverteilungen im Umland sind damit höher dargestellt als tatsächlich zu erwarten.

Umverteilungen						Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	aus Zone 3	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Zone 1	1,3	0,1	<<0,1			1,4
Zone 2		<<0,1	<<0,1			<0,1
Zone 3		<0,1	<<0,1			<0,1
Umland		<0,1	<0,1	0,3	0,8	1,2

Umverteilungsquoten				Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Umverteilungsquote	
Zone 1:	1,4	27,5	5-6%	
Zone 2	<0,1	4,7	1-2%	
Zone 3	<0,1	7,7	1-2%	
Weiteres Umland	1,2	96,2	1-2%	

Umverteilungsquoten im Detail		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Zone 1: Ettlingen		
Zentraler Versorgungsbereich	0,2	3-4%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt West (u.a. Anbieter Müller / dm)	0,6	8-9%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ost (u.a. Anbieter Alnatura / dm)	0,2	6-7%
Nahversorgungsstandort Huttenkreuzstraße (u.a. Anbieter real)	0,1	3-4%
sonstiges Stadtgebiet inkl. Ortsteile (v.a. Randsortimente)	0,2	3-4%
Zone 2: Waldbronn & Karlsruhe-Rüppurr		
Waldbronn (mit dm ein Anbieter integrierter Lage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf weit unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<0,1	1-2%
Karlsruhe-Rüppurr	<<0,1	<1%
Zone 3: Karlsbad, Malsch, Marxzell		

Karlsbad (mit dm ein Anbieter in Gewerbegebietslage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf weit unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	1-2%
Malsch (mit dm ein Anbieter in Gewerbegebietslage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf weit unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	1-2%
Marxzell	<<0,1	<1%
Umland		
Au am Rhein	<<0,1	<1%
Bad Herrenalb (Rossmann in Gewerbegebietslage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf weit unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	<1%
Bietigheim-Baden (dm in Gewerbegebietslage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf weit unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<<0,1	1-2%
Durmersheim (dm in integrierter Lage. Da sich die absoluten Umverteilungen auf unter 0,1 Mio. € belaufen, sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<0,1	1-2%
Elchesheim-Illingen	<<0,1	<1%
Karlsruhe-Süd (Beierteim-Bulach, Daxlanden, Durlach, Grünwettersbach, Grünwinkel, Hohenwettersbach, Oberreut, Palmbach, Stupferich, Wolfratsweiler) (dm im Stadtteilzentrum Durlach sowie in Gewerbegebietslage in Grünwinkel, in integrierter Lage befinden sich die Anbieter dm (2x) und Rossmann. Die Umsatzumverteilungen pro Anbieter belaufen sich auf weniger als 0,1 Mio. €. Die Versorgungsstandorte werden durch das Vorhaben nicht geschädigt.)	0,2	1-2%
Muggensturm	<<0,1	<1%
Ötigheim	<<0,1	<1%
Rheinstetten (mit Rossmann ein Anbieter in Gewerbegebietslage. Schädliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten. Der Versorgungsstandort wird erhalten bleiben.)	<0,1	1-2%
Straubenhardt	<<0,1	<1%
Rastatt (Anbieter dm und Müller im Zentralen Versorgungsbereich sowie dm in Gewerbegebietslage. Nah und gut im Stadtteilzentrum. Die Umsatzumverteilungen pro Anbieter belaufen sich auf weniger als 0,1 Mio. €. Die Versorgungsstandorte werden durch das Vorhaben nicht geschädigt.)	0,2	1-2%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.



Beim Sortiment Gesundheit / Körperpflege sind somit durch das Vorhaben Kaufland keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Ettlingen, den Zonen 2 und 3 sowie im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten liegen überall klar unterhalb des Schwellenwertes von 10%.

6.4.4 Detailbewertung – sonstige Randsortimente und Konzessionäre

Der Anbieter Kaufland bietet außer dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in geringem Umfang wie dargestellt auch Non-Food-Artikel an. Insgesamt werden im Planobjekt im Bereich dieser Randsortimente ca. 3,9 Mio. Euro Umsatz erzielt werden.

Folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Anteile der dargestellten innenstadtrelevanten Sortimente des Gesamtvorhabens:

Grafik: Flächenanteile hinsichtlich der Zentrenrelevanz gemäß „Ettlinger Liste“

Zentrenrelevanz der Sortimente	Verkaufsflächen gemäß Flächenlayout Anbieter Real in m ²	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²
Lebensmittelmarkt Kaufland		
nahversorgungsrelevant	3.066 (63,7%)	4.167 (86,6%)
innenstadtrelevant	1.553 (32,3%)	516 (10,7%)
nicht zentrenrelevant	191 (4,0%)	127 (2,6%)
Verkaufsfläche Kaufland (inkl. Kassenflächen)	4.810	4.810
Gesamtvorhaben (inkl. Konzessionäre)		
nahversorgungsrelevant	3.254 (53,9%)	4.355 (75,6%)
innenstadtrelevant	2.063 (34,1%)	516-696 (10,0-12,1%)
nicht zentrenrelevant	191 (3,2%)	127 (2,2%)
sonstige Flächen	534 (8,8%)	585-640 (10,2-11,1%)
Gesamtfläche (vom Kunden zugänglich)	6.042	5.763

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020 nach „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020), Kassenflächen werden den nahversorgungsrelevanten Sortimenten pauschal zugerechnet.

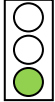
Eine Detailbetrachtung der einzelnen innenstadtrelevanten Sortimente zeigt in nachfolgender Tabelle ausführlich dargestelltes Ergebnis:

Grafik: Bewertung innenstadtrelevante Randsortimente

innenstadtrelevante Randsortimente / Konzessionärsflächen	geplante Verkaufsfläche	Veränderung zur bisherigen Verkaufsfläche	Bewertung
Lebensmittelmarkt	516	-1.037	
Blumen und Pflanzen	20	+20	Zentralität bei ca. 61%, Sortiment mit noch bestehenden Ansiedlungspotenzialen in Ettlingen. Geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 6% des aktuellen Verkaufsflächenbestandes in Ettlingen und im Zentralen Versorgungsbereich. Schädliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden.
Schreibwaren / Zeitschriften	51	+51	Zentralität Schreibwaren bei ca. 115%, erhöhter Wettbewerb für bestehende Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich. Geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 7% des aktuellen Verkaufsflächenbestandes in Ettlingen und ca. 10% der aktuellen Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich. Schädliche Auswirkungen können aufgrund der geringen Verkaufsflächen damit ausgeschlossen werden.
			Zentralität Bücher / Zeitschriften ca. 26%, Sortiment mit noch bestehenden Ansiedlungspotenzialen in Ettlingen.
Spielwaren	24	-66	Reduktion der Verkaufsfläche, Zentralität bei ca. 127%, damit verringerter Wettbewerb für bestehende Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich. Geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 2% des aktuellen Verkaufsflächenbestandes in Ettlingen und ca. 4% der aktuellen Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich. Schädliche Auswirkungen können aufgrund der geringen Verkaufsflächen damit ausgeschlossen werden.
Oberbekleidung, Freizeitartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte	82	-405	deutliche Reduktion der Verkaufsfläche, Zentralität Bekleidung, Schuhe, Sport bei ca. 73%, damit verringerter Wettbewerb für bestehende Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich. Geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 1% des aktuellen Verkaufsflächenbestandes in Ettlingen und ca. 2% der aktuellen Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich. Schädliche Auswirkungen können aufgrund der geringen Verkaufsflächen damit ausgeschlossen werden.

Unterhaltungselektronik, Elektroartikel	63	-456	Reduktion der Verkaufsfläche, Zentralität bei ca. 24%, damit verringerter Wettbewerb für bestehende Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich. Insgesamt Sortiment mit noch bestehenden Ansiedlungspotenzialen in Ettlingen.
Haushaltswaren	103	-263	Reduktion der Verkaufsfläche, Zentralität bei ca. 95%, damit verringerter Wettbewerb für bestehende Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich. Branchentypisches Randsortiment.
Aktion Non-Food	173	+82	Siehe Bewertung Konzessionäre „non-food-Verkauf“
mögliche Konzessionäre (ggf. auch mehrere Sortimente mit jeweils geringerer Verkaufsfläche möglich)	max. 180	-330	
davon Blumen	max. 180	max. +180	Zentralität bei ca. 61%, Sortiment mit noch bestehenden Ansiedlungspotenzialen in Ettlingen. Geplante Verkaufsfläche umfasst ca. 58% des aktuellen Verkaufsflächenbestandes in Ettlingen. Mit Umsetzung wäre das ausgewiesene Verkaufsflächenpotenzial im Sortiment aufgebraucht. Damit zwar keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, künftige Ansiedlungen im Zentralen Versorgungsbereich sind aber deutlich erschwert.
davon Textil	max. 180	max. +180	Zentralität Bekleidung bei ca. 69%, Ansiedlungspotenziale noch vorhanden. Mit Umsetzung des Sortiments verbleiben noch wesentlich Ansiedlungspotenziale. Verkaufsflächendimensionierung für einen Textilmarkt tendenziell klein. Ein sehr wettbewerbsfähiges Angebot ist daher kaum darstellbar, damit eher Fachmarkt- / Discountsegment zu erwarten. Eine Konkurrenzsituation zu innerstädtischen Angeboten kann mit der Verkaufsflächengröße kaum aufgebaut werden.
davon non-food-Verkauf (Kleinpreismarkt)	max. 180	mind. -510	Reduktion der Verkaufsfläche (bei Gesamtbewertung mit Aktionswaren bei Kaufland = - 412 m ²), verhältnismäßig geringe Verkaufsfläche für ein umfassendes Angebot, damit Angebotsvorhaltung pro Einzelsortiment eingeschränkt. Qualitatives Niveau für hochwertiges innerstädtisches Angebot nicht geeignet. Insgesamt damit keine schädlichen Auswirkungen für die Innenstadt zu erwarten.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020 nach „Flächenübersicht Objekt Ettlingen, Zehntwiesenstraße“, Fa. Kaufland (2020).

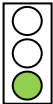


Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben Kaufland keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Ettlingen zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten liegen überall klar unterhalb des Schwellenwertes von 10%.

6.4.5 Bewertung des Gesamtvorhabens

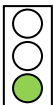
a) Bewertung Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bewertung Ettlingen:



Für die Stadt Ettlingen sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

Bewertung Marktgebiet



Für Zone 2 und Zone 3 sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

Bewertung Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland:



In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

b) Bewertung Gesamtvorhaben:



In der Standortgemeinde Ettlingen ist zwar im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit wettbewerblichen Umsatzverlusten zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungsanlagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind – die jeweilige Nahversorgungsanlage wird auch nach Realisierung bestehen bleiben. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.

In den Zonen 2 und 3 sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Nahversorgungsstandortlagen zu erwarten.

Auch in den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten.

6.5 Bewertung Vorhaben gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ettlingen



Grundsatz 1, 1c und Standortkonzept:

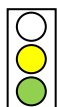
Der Standort liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs an einem gemäß Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandort auch für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Der Standort ist damit als großflächiger Nahversorgungsstandort vorgesehen.

a) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege

Für **künftige Entwicklungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** wird im Einzelhandelskonzept ein Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahr 2030 gemäß Szenario 2 von ca. 1.600 m² ohne erhöhten Wettbewerb ausgewiesen. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 985 m² durch den Anbieter Kaufland, kann zusätzlich festgestellt werden, dass bei künftigen zusätzlichen Ansiedlungen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 m² die durch das Vorhaben erwarteten Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Standortlagen nicht überschritten, da das ausgewiesene Verkaufsflächenpotenzial auf Basis eines zu erwartenden Einwohnerwachstums sowie einem leichten Kaufkraftwachstum ermittelt wurde. Im Umkehrschluss bedeutet dies für das Jahr 2030: zusätzliche Verkaufsflächen von ca. 600-700 m² werden wettbewerbsneutral sein, darüberhinausgehende Verkaufsflächen (bis ca. 1.600 m²) sich im Rahmen der dargestellten Umsatzumverteilungen bewegen. – Dies immer unter Berücksichtigung der im Bewertungsmodell angesetzten Rahmenbedingungen.



Insgesamt wird damit aber auch nach Entwicklung des Vorhabens Kaufland noch Entwicklungspotenzial für weitere Lebensmittelstandorte in Ettlingen vorhanden sein (siehe auch zusätzlich ausgewiesene Nahversorgungsstandorte im Einzelhandelskonzept).



Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege bestehen keine zusätzlichen Ansiedlungspotenziale. Entsprechend sind die ausgewiesenen Umsatzumverteilungen zusätzlich bei künftigen Entwicklungen mit zu berücksichtigen

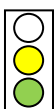
b) Bewertung der innenstadtrelevanten Randsortimente

Insgesamt zeigt sich, dass sich durch die geplanten Veränderungen im Flächenlayout **deutlich geringere Anteile für innenstadtrelevante Sortimente ergeben als für das bisher am Standort befindliche Vorhaben. Dies ist zunächst als sehr positiv zu bewerten.**

In Summe kann dabei in einer Planungsvariante ohne innenstadtrelevanten Einzelhandel auf Konzessionärsflächen (ca. 180 m² Verkaufsfläche) sogar der formale Grenzwert von 10% gemäß Einzelhandelskonzept für das Gesamtvorhaben eingehalten werden.

Eine Überschreitung des Grenzwertes von 10% ist gemäß Einzelhandelskonzept dann möglich, wenn es sich um ein branchentypisches zentrenrelevantes Sortiment handelt. Der erforderliche **Grenzwert von maximal 800 m² innenstadtrelevanter Randsortimente** wird durch das Vorhaben dabei in allen Planungsvarianten **eingehalten**.

Neben den dargestellten innenstadtrelevanten Sortimenten stellt eine weitere Nutzungsoption das Sortiment Apothekerwaren dar. Dieses ist als nahversorgungsrelevantes Sortiment am Standort zunächst zulässig. Die Apothekenversorgung liegt in Ettlingen bei ca. 3.281 Einwohner pro Apotheke³¹, was zunächst einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. Unter Berücksichtigung der Versorgungssituation im gesamten Mittelbereich von Ettlingen (ca. 4.625 Einwohner pro Apotheke) zeigt sich eine in Summe nur durchschnittliche Ausstattung (Land Baden-Württemberg: ca. 4.612 Einwohner pro Apotheke, Region Mittlerer Oberrhein: 4.142 Einwohner pro Apotheke, Landkreis Karlsruhe: 4.451 Einwohner pro Apotheke). **Eine stark erhöhte Konkurrenzsituation im Bereich Apotheken ist damit in Summe in der Stadt Ettlingen unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum noch nicht vorhanden.**



Eine Umsetzung auch mit einer leichten Überschreitung des Grenzwertes von 10% für innenstadtrelevante Sortimente erscheint aus gutachterlicher Sicht, aufgrund der geringen Verkaufsflächen pro Einzelsortiment sowie der in Summe stattfindenden Reduktion an innenstadtrelevanten Sortimenten, mit den dargestellten Sortimenten möglich zu sein. Von der Umsetzung eines Betriebs mit dem

³¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020.

Hauptsortiment Blumen sollte im Sinne der vorrangigen Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs jedoch abgesehen werden.

7 Konsequenzen und Empfehlung

Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Ettlingen:

- **Das Vorhaben Kaufland am Standort Zehntwiesenstraße wird durch die Ansiedlung eines bisher noch nicht am Standort befindlichen Anbieters eine Verbesserung der Versorgungssituation der Kernstadt von Ettlingen mit sich bringen. Insgesamt wird auch nach Entwicklung des Vorhabens Kaufland noch Entwicklungspotenzial für weitere Lebensmittelstandorte in Ettlingen vorhanden sein (siehe auch zusätzlich ausgewiesene Nahversorgungsstandorte im Einzelhandelskonzept).**
- **Der Standort ist im Standortkonzept des Praxisorientierten Einzelhandelskonzepts als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Die Nachnutzung des Standortes durch den Anbieter Kaufland ist demnach als richtig zu erachten.**
- **Der Standort ist als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ausgewiesen.**
-

Konsequenzen in Bezug auf die raumordnerischen Prüfkriterien:

- **Da wesentliche Kriterien für einen Standortumsetzung außerhalb des Zentralörtlichen Versorgungskerns erfüllt werden können (Vorhaben dient wesentlich der Versorgung Ettlingens, Standort im Praxisorientierten Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, tatsächlich über Fußwege fußläufig von Wohngebietslagen erreichbar, ÖPNV-Anschluss direkt am Standort), erfüllt der Standort aus gutachterlicher Sicht das Integrationsgebot Auch das Konzentrations- sowie das Kongruenzgebot werden erfüllt.**
- **Für Ettlingen sind durch das Planvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in allen Randsortimenten mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Ebenso sind im Marktgebiet sowie im weiteren Umland durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen**

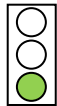
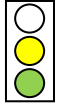
Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot ist demnach erfüllt.







Empfehlung:

Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Durch die Nachnutzung des Standorts durch den Anbieter Kaufland kann der Versorgungsauftrag des im Praxisorientierten Nahversorgungskonzeptes festgelegten Nahversorgungsstandort „Ettlingen West“ weiter erfüllt werden. Insgesamt stellt das veränderte Flächenlayout in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine leichte Verbesserung der Versorgungssituation dar. Eine Umsetzung der geplanten Randsortimente kann aus gutachterlicher Sicht mit Ausnahme eines zusätzlichen Konzessionärs im Sortimentsbereich Blumen (zum Schutz der Innenstadtentwicklung!) befürwortet werden. Ein leichtes Überschreiten der 10% innenstadtrelevanten Randsortimentsanteile kann aufgrund der geringen Verkaufsflächen pro Einzelsortiment, der positiven Ergebnisse der Detailprüfungen pro Sortiment sowie der in Summe stattfindenden Reduktion an innenstadtrelevanten Sortimenten mitgetragen werden.

In Summe können aus gutachterlicher Sicht am Standort damit folgende Verkaufsflächen umgesetzt werden:

Grafik: Umsetzbare Verkaufsflächen Vorhaben Kaufland je Sortiment

Sortiment	geplante Verkaufsflächen Anbieter Kaufland in m ²	Umsetzbarkeit
Lebensmittel	ca. 3.617	
Drogerie	ca. 550	
Non-Food zentrenrelevant	ca. 516	 Begrenzung auf 11% der Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens empfohlen

davon Blumen und Pflanzen	ca. 20	
davon Schreibwaren / Zeitschriften	ca. 51	
davon Spielwaren	ca. 24	
davon Oberbekleidung , Freizeitartikel , Sportbekleidung , Sportschuhe , Sportgeräte	ca. 82	
davon Unterhaltungselektronik , Elektroartikel	ca. 63	
davon Haushaltswaren	ca. 103	
davon Aktionswaren Non-Food	ca. 173	
Non-Food nicht zentrenrelevant	ca. 127	
davon Tiernahrung	ca. 108	
davon KFZ Zubehör	ca. 19	
Verkaufsfläche Kaufland (inkl. Kassenfläche)	ca. 4.810	
Konzessionärsfläche 1: Bäcker	ca. 90	
Konzessionärsfläche 2: Bäcker * / Metzger *	ca. 90	

Konzessionärsfläche 3:	ca.180 ³²	
Apotheke		
Blumen		
Textil		
non-food-Verkauf		
Verkaufsfläche Einzelhandelskonzessionäre	ca. 368	
Imbiss	<i>mögliches Alternativangebot zu Bäcker / Metzger / sonstige Angebotsformen</i>	
Lotto	58	
Reisebüro	37	
Schuh- und Schlüsseldienst	30	
Friseur	<i>mögliches Alternativangebot für sonstige Einzelhandels-Konzessionärsflächen oder für sonstige bestehende Konzessionäre</i>	
Nagelstudio		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

³² Hinweis: für die Fläche ist als Alternativangebot auch eine Nutzung durch sonstige Konzessionäre (nicht Einzelhandel) denkbar (siehe Friseur, Nagelstudio). Entsprechend werden an dieser Stelle die maximalen Flächen für Einzelhandel als „bis zu“-Flächen angegeben.

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 ³³⁾	
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 Gemein-

³³ Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

den 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 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 Scheingenauigkeit 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.