



Nahversorgungskonzept und Auswirkungsanalyse Willstätt-Sand

Auftraggeber: Gemeinde Willstätt

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

Ludwigsburg, am 25.03.2021

Urheberrecht

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



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	6
2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	8
2.2 Marktentwicklungen im Drogeriebereich	10
2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe	11
2.4 Zukünftige Entwicklungen	12
II. Standortrahmenbedingungen für Willstätt	15
III. Aktuelle Versorgungssituation in Willstätt	18
1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Willstätt	18
2. Angebotsstrukturen im Umland	21
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	25
1. Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes	25
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	27
V. Entwicklungspotenziale	29
1. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich	29
2. Entwicklungspotenzial im Drogeriewarenbereich	31
3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation und Empfehlungen	32
VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort	34
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	34
2. Planvorhaben im Bereich „Krummacker“	35
3. Umsatzprognose der geplanten Vorhaben	38
3.1 Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter	38
3.2 Umsatzermittlung des Drogeriemarktes	39
3.3 Betrachtung der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Gesamtvorhabens	40
4. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	41
4.1 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	43
5. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	46
5.1 Konzentrationsgebot	46
5.2 Integrationsgebot	48

5.3	Kongruenzgebot	48
5.4	Beeinträchtigungsverbot	50
VII.	Abschließende Bewertung der örtlichen Nahversorgungsfunktion und Empfehlungen	52
VIII.	Zusammenfassung	53

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die GMA hat im Jahr 2018 ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Willstätt vorgelegt. Zur Verbesserung des Versorgungsangebotes wurde im Rahmen des Konzeptes die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes im Ortsteil Willstätt-Sand geprüft. Seither haben sich die Wettbewerbssituation (u. a. Schließung nah und gut Oberle im Ortsteil Legelshurst) sowie die Einwohner- und Kaufkraftdaten verändert. Da das Projekt erst jetzt ins förmliche Verfahren geht, hat die Gemeinde Willstätt um eine Aktualisierung des Gutachtens gebeten.

Die **Ausgangslage in Willstätt** kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Gemeinde Willstätt gliedert sich in die fünf Ortsteile Eckartsweier, Hesselhurst, Legelshurst, Sand und Willstätt. Die Nahversorgung der rd. 10.080 Einwohner zählenden Gemeinde wird derzeit nur noch durch den Edeka-Markt im Kernort Willstätt gewährleistet. Ein zweiter Lebensmittelmarkt (nah und gut Oberle im Ortsteil Legelshurst) wurde 2019 überraschend geschlossen. Insofern stellt sich nun auch hier die Frage, wie die Nahversorgung zukünftig aufgestellt werden kann.¹
- Auch im Ortsteil Willstätt-Sand ist praktisch keine Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden, weshalb schon im Jahr 2018 die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes geprüft wurde. In Verbindung mit der geplanten Entwicklung eines Neubaugebietes im Bereich „Krummacker“ ist die Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes geplant. Inzwischen steht fest, dass sowohl der Discounter Aldi als auch die Drogeriekette dm in Willstätt-Sand einen Markt eröffnen möchten.
- Für die planungsrechtliche Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO) erforderlich. Übliche Größenordnungen liegen bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und ca. 700 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt. Insbesondere für den Drogeriemarkt stellt sich jedoch die Frage, welche Verkaufsflächendimensionierung für eine Gemeinde wie Willstätt angemessen erscheint. Zusammen handelt es sich dennoch eindeutig um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt (Stichwort: Agglomeration).

¹ Die GMA hat daher im September 2020 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Willstätt vorgelegt, in dem aufbauend auf einer fundierten Grundlagenerhebung und Datenanalyse Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels sowie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert wurden. Ein besonderer Fokus wurde dabei auch auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung gelegt. Für die Aktualisierung der vorliegenden Untersuchung in Willstätt-Sand kann insofern auch auf die Erkenntnisse des Einzelhandelskonzeptes zurückgegriffen.

Vor diesem Hintergrund ist zu untersuchen, ob und welche Perspektiven für den langfristigen Ausbau der Nahversorgung in Willstätt-Sand gegeben sind. Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- /// Wie stellt sich die Nahversorgungssituation in Willstätt bzw. Willstätt-Sand aktuell dar?
- /// Bestehen konkrete Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes im Ortsteil Willstätt-Sand?
- /// Welche Auswirkungen haben ein neuer Lebensmittelmarkt sowie ein neuer Drogeriemarkt auf die vorhandenen Strukturen in Willstätt und im Umfeld?

Bezogen auf die Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist im Anschluss zu prüfen, welche Auswirkungen (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt und einen neuen Drogeriemarkt in Willstätt und den benachbarten Kommunen zu erwarten sind und ob die Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde erstmals im Oktober 2018 eine intensive Besichtigung der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Willstätt und in den umliegenden Kommunen vorgenommen. Die Daten wurden im Juli 2020 von der GMA für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Willstätt² nochmals aktualisiert. Darüber hinaus wurde auf Informationen von MB Research sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik sowie EHI handelsdaten zurückgegriffen.

2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistern, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren.

² Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Willstätt, GMA 03.09.2020.

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg 2012, GMA-Bearbeitung 2021

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekenwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) **Lebensmittelmarktes**. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen.

2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

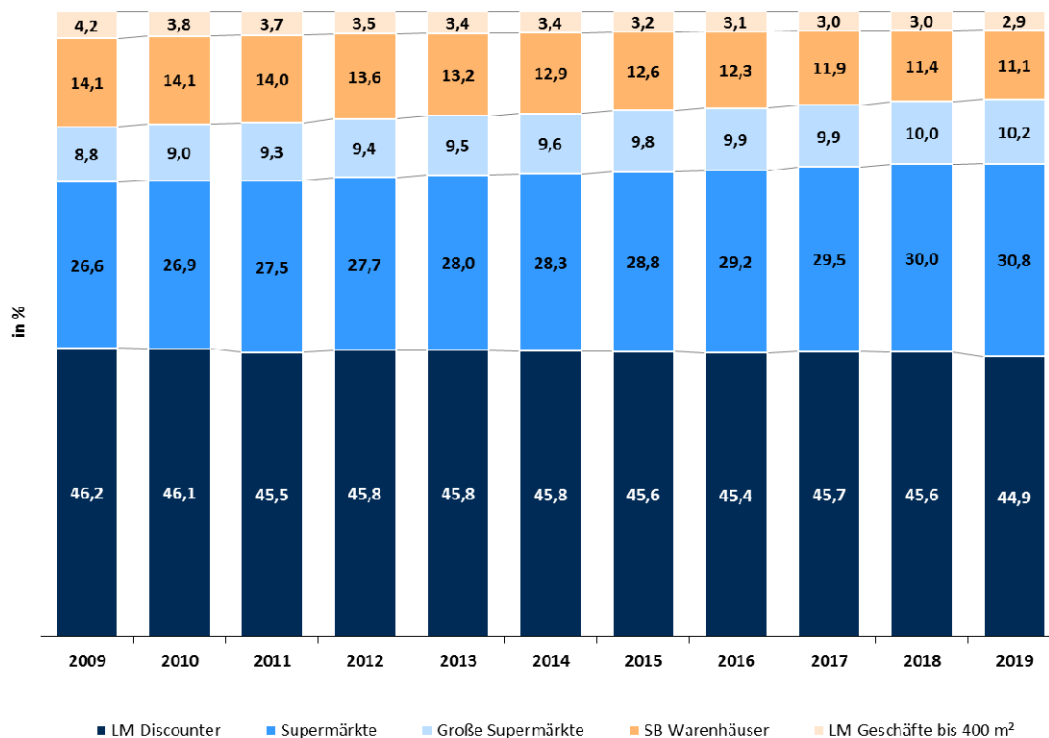
Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter wie Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinander setzen; während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der kurz- und mittelfristigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, verfügt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zu Supermärkten geringeren Artikelanzahl, über eine andere Rolle in der Nahversorgung. Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu Voll- und Teilsortimentern dar und kann v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstückssortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** wiederum konzentrieren sich mit ausgewählten Lebensmittelsortimenten auf einer kleinen Verkaufsfläche. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.³ Im Einzelfall existieren auch „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker zu etablieren. Dennoch hat sich auch der Discounter mit einem Marktanteil von ca. 45 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert (vgl. Abbildung 2).

³ In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren; regionale Produkte etc.) bewährt.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019


Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach EHI, handelsdaten aktuell 2020 und Vorjahre; inkl. neue Länder.

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Mit Ausnahme des SB Warenhauses liegt der Schwerpunkt bei allen drei Betriebstypen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

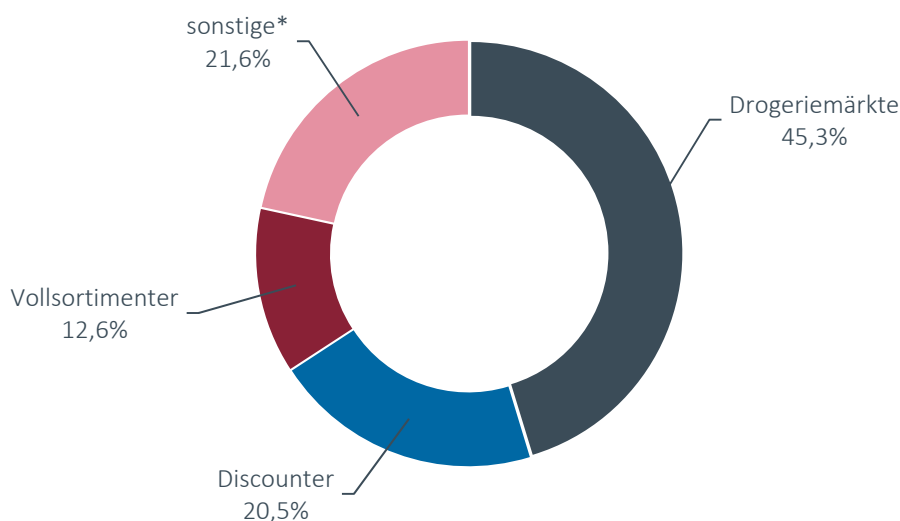
Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344

m² VK)⁴. Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen 1.000 und 1.300 m² VK als marktgerecht angestrebt. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 1.800 m² VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktkonzepte anzupassen.

2.2 Marktentwicklungen im Drogeriebereich

Die **Drogeriebranche** erlebt in Deutschland nach der Insolvenz der Schlecker-Gruppe (Schlecker, Ihr Platz) einen fundamentalen Umbruch, als der Branche durch die Schließung der über 8.000 Schlecker- und Ihr Platz-Filialen und zwei Drittel der Drogeriemärkte verloren gingen. Insgesamt wird der Drogeriehandel in Deutschland immer stärker von filialisierten Fachmarktbetrieben, d. h. einem Oligopol der dominierenden Anbieter dm, Rossmann und Müller geprägt.⁵ Dennoch unterliegt der Drogeriewarenmarkt in Deutschland einem intensiven Wettbewerb, und zwar nicht nur durch konkurrierende Drogeriefachanbieter, sondern auch durch Lebensmittelmärkte, auf die aktuell rd. ein Drittel der Umsätze mit Drogeriewaren i. e. S. entfällt.

Abbildung 3: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland nach Vertriebsform



* sonstige Vertriebslinien u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser

Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach Statista 2018.

Drogeriefachmärkte ihrerseits bieten längst nicht mehr nur Drogerie- und Parfümeriewaren, Hygiene- und Kosmetikartikel, Putz- und Reinigungsmittel an, sondern auch Fotoentwicklung, Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Geschenk- und Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Kleintextilien und Babybedarf. Alles in allem umfassen die Sortimente moderner Drogeriefachmärkte mehr als 12.000 unterschiedliche Artikel, bei Müller mit seinem „Fachkaufhaus“-Konzept sogar bis zu 50.000 Artikeln. Dementsprechend werden die meisten Drogeriemarkt-Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 1.200 m² realisiert. Hierfür werden v. a. stark frequentierte

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, S. 79 ff; GMA-Berechnungen.

⁵ In Norddeutschland agieren außerdem Budnikowsky und Cloppenburg.

Standorte in Innenstädten (1a- bis 1b-Lagen) oder in Einkaufs- und Fachmarktzentren gewählt. In kleineren Städten mit rd. 10.000 Einwohnern expandieren Drogeriemärkte in den letzten Jahren verstärkt und finden sich dort meist in Fachmarktzentren oder in der Standortagglomeration mit einem weiteren Lebensmittelanbieter.

2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre Aufgabe der Nahversorgung ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren sowie Ergänzungssortimente) der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs spielen solche Versorgungseinrichtungen auch eine besondere Rolle im kommunalen und damit auch sozialen Alltag der Bewohner.

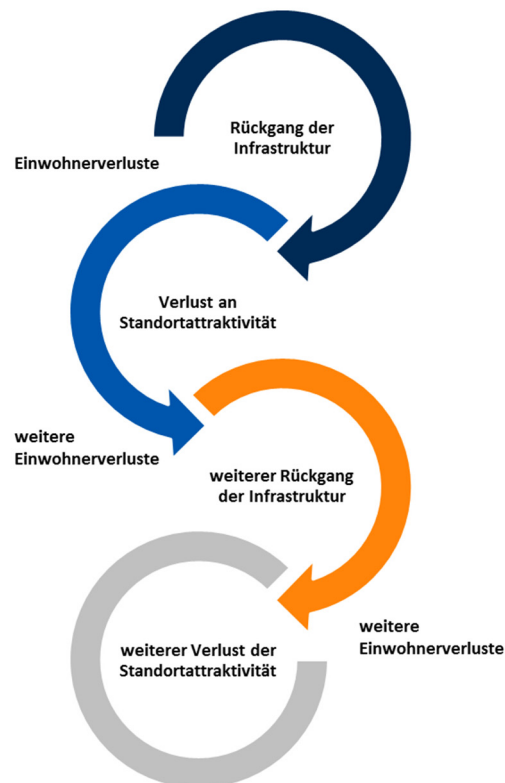
Nahversorgung schafft Kundenfrequenz, die u. a. für Kopplungseffekte nutzbar gemacht werden kann. Diese Frequenz trägt maßgeblich zur Belebung einer Kommune bei. Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können von der zusätzlichen Frequenz profitieren und so auch die sonstige Infrastruktur innerhalb einer Kommune stabil halten.

Neben der besonderen Rolle des Einzelhandels als Arbeitgeber ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Grundversorgung in die lokale Wirtschaft zurückfließt. V. a. Lebensmittelvollsortimenter beziehen regelmäßig Waren auch aus der Region und unterstützen damit regionale kleinräumige Wirtschaftskreisläufe.

Darüber hinaus ist eine attraktive Ausgestaltung der Nahversorgung ebenfalls eine Messgröße für die Bewertung der Standort- und Lebensqualität. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo die Lebensmittelversorgung fehlt oder nicht zeitgemäß aufgestellt ist, die örtliche Kaufkraftbindung (in allen Bereichen der Daseinsvorsorge) äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bürger und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und ältere Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde eng mit der Sicherung der Grundversorgung verknüpft.

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der Beginn der Abwärtsspirale.

Abbildung 4: Abwärtsspirale der Standortattraktivität

GMA-Grafik 2021

Auch für Unternehmen spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder Fehlen von Angeboten in einer Kommune hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Lebensmittelversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

Die Sicherstellung der Nahversorgung ist damit neben der Arbeitsplatzausstattung, sozialer und öffentlicher Infrastruktur sowie Kultur- und Bildungsangeboten letztlich eine wichtige Stell-schraube für die Wohn- und Standortqualität.

2.4 Zukünftige Entwicklungen

Auch in der Nahversorgung wird der demografische und technologische Wandel bestimmender Faktor bleiben. Wenngleich der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den restlichen Handel als zentraler Veränderungsfaktor gilt, ist davon auszugehen, dass für die Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) der demografische Wandel mit all seinen

Konsequenzen⁶ der wichtigste Veränderungsfaktor bleiben wird. In der Konsequenz ist mittelfristig mit folgenden Veränderungen auf der Anbieterseite zu rechnen:

- 
 Alle relevanten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihre **Standortnetze** konsequent **optimieren** und **modernisieren**, bei fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**. Das beinhaltet die Erschließung neuer Standorte und die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend integrierte Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei herausragenden Standortrahmenbedingungen und passenden Standortanforderungen.

Tabelle 2: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

mögliche / typische Angebotselemente	benötigte Mindest-einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbedingungen
Supermarkt	ca. 5.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 1.200 – 1.800 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.200 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Getränkemarkt	ca. 10.000	ca. 300 – 500 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ca. 8.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 40 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m ² (inkl. Verzehrereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 10.000 – 15.000	ca. 20 – 50 m ² (ggf. inkl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	ca. 5.000 – 10.000	ca. 80 – 120 m ²	Arztpraxen im Umfeld mind. 6 Stellplätze
sonst. Fachgeschäfte (z.B. Schreibwaren, Blumen, Feinkost)	ca. 5.000 – 10.000	ca. 50 – 120 m ²	Nähe zum Magnetbetrieb

Quelle: GMA-Standortforschung 2021

- 
Regionale Disparitäten werden noch an Schärfe zunehmen. Die bestehenden Regulationsmechanismen bei der Ansiedlung von Handel und Grundversorgern haben diesem Umstand zunehmend Rechnung zu tragen. Die in allen Räumen gleichermaßen geltenden Regelungen werden der Lösung der Herausforderungen vor Ort zunehmend nicht mehr gerecht. Hier ist Fingerspitzengefühl und Kreativität im Rahmen der Abwägung nötig, um auch im ländlichen Raum moderne und leistungsfähige Nahversorgungskonzepte vorhalten zu können.
- 
 Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es

⁶ Stichworte v. a. bunter und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtischen Regionen.

lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrößen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrierefreiheit, demografischer Wandel).

- Die Ausdehnung **sog. Eigenmarken**, insbesondere im Supermarktbereich, bzw. von Markenartikeln im Discountsegment, nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist bereits heute eine zunehmende Auflösung der bisher harten Grenzen zwischen Discounter und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).
- In der Konsequenz wird es um **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** geben, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen: Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl v. a. im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert.
- Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema **Onlinehandel** ergeben. Allerdings war der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies noch nicht einmal einen Umsatzanteil von 2 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, Real). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

II. Standortrahmenbedingungen für Willstätt

Die Gemeinde Willstätt liegt in der badischen Rheinebene zwischen Offenburg und Kehl und ist gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum im Mittelbereich Kehl eingestuft. Willstätt ist Teil des Verdichtungsgebietes Offenburg/Lahr/Kehl. Die nächstgelegenen Zentralen Orte (vgl. hierzu Karte 2) sind Kehl (westlich in rd. 7 – 8 km), Appenweier (östlich in rd. 9 km) und Offenburg (südlich in rd. 10 – 11 km). Die Europastadt Straßburg liegt nur rd. 15 km entfernt; damit ist Willstätt aus Handelssicht starken Wettbewerbswirkungen ausgesetzt.

In Willstätt leben insgesamt ca. 10.082 Einwohner.⁷ Das rd. 55,27 km² große Gemeindegebiet umfasst neben dem Kernort Willstätt (ca. 3.379 Einwohner) die Ortsteile Eckartsweier (ca. 1.460 EW), Hesselhurst (ca. 843 EW), Legelshurst (ca. 2.349 EW) und Sand (ca. 2.051 EW). Die einzelnen Ortsteile sind hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt. In den kompakten historischen Ortskernen sind zumeist kleinteilige Baustrukturen mit Fachwerkbauten prägend, an die sich im Laufe der Jahrzehnte weitere Wohngebiete angeschlossen haben. Gewerbe- und Industriegebiete wurden im Kernort (Industriepark Willstätt) zwischen Willstätt und Sand (Waizenbündt, Lossenfeld) sowie am Rande der Ortsteile Legelshurst (Herzthauen-Bärenbühl) und Eckartsweier (Pfaffenloh) entwickelt.

Die **Bevölkerungsentwicklung** war in den zurückliegenden Jahren durch ein starkes Wachstum gekennzeichnet. Mit einer Wachstumsquote von 10,1 % seit 2011 (vgl. Tabelle 3) liegt Willstätt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt bzw. noch vor der Region Südlicher Oberrhein.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Willstätt im regionalen Vergleich

	2011	2019	abs.	relativ in %
Willstätt	9.098	10.013	+ 915	+ 10,1%
LK Ortenaukreis	410.408	430.953	+ 20.545	+ 5,0%
Region Südlicher Oberrhein	1.027.802	1.092.157	+ 64.355	+ 6,3%
Land Baden Württemberg	10.512.441	11.100.394	+ 587.953	+ 5,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres

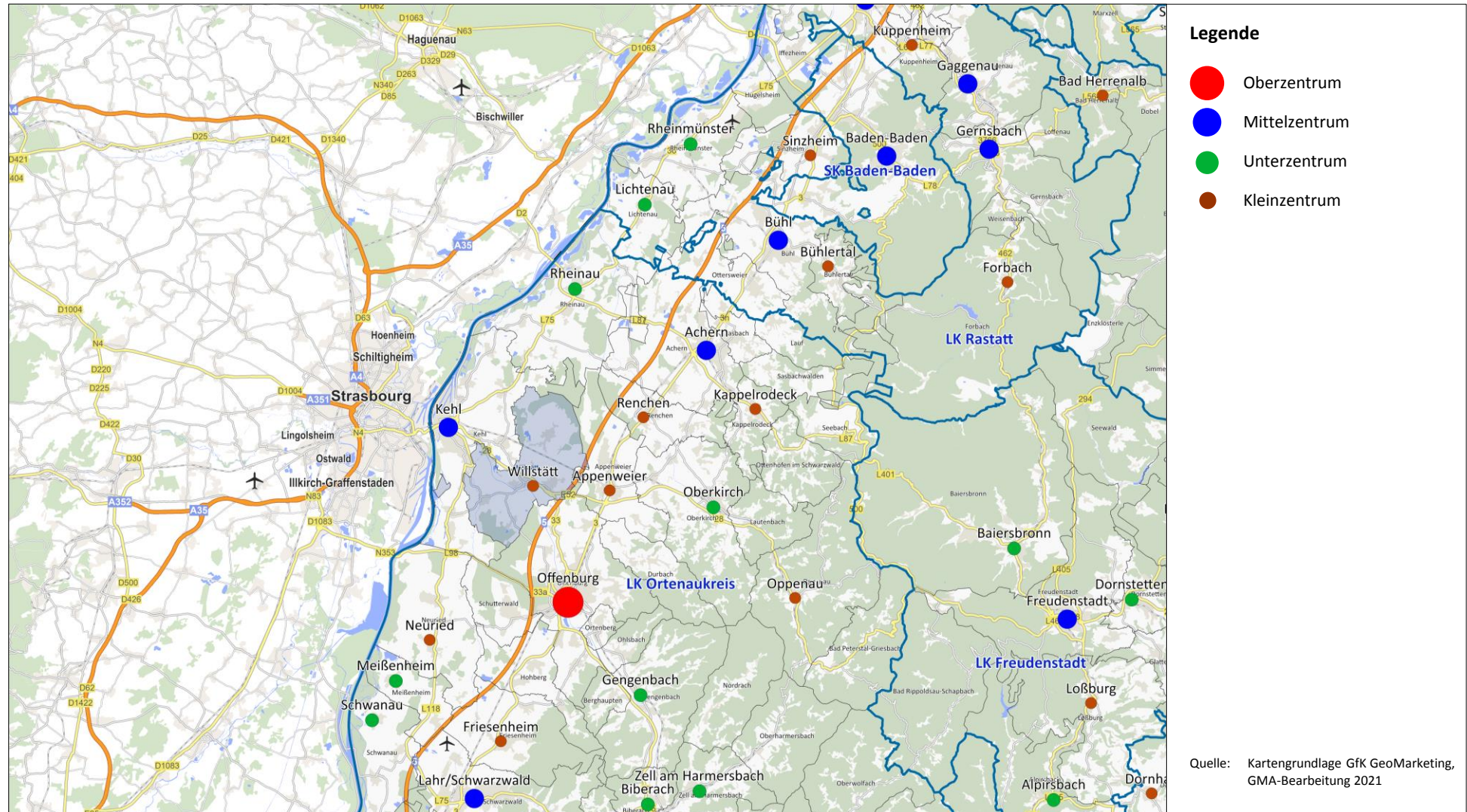
Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes geht in Willstätt von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus (bis 2030: 10.128 EW bzw. + 3,5 %⁸). Im Zuge der Baulandentwicklung werden in allen fünf Ortsteilen neue Wohnbaugebiete umgesetzt.⁹

⁷ Quelle: Einwohnerdaten der Gemeinde Willstätt abgerufen am 11.08.2020. Zahlen können von den Angaben des Statistischen Landesamtes abweichen.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

⁹ u. a. „Langmatt“ in Willstätt, „Krummacker“ in Sand, „Hofstatt“ in Eckartsweier, „Bitzen II“ in Hesselhurst sowie „Löhl“ und „Legelshurster Straße / Bolzhurststraße“ in Legelshurst.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Willstätts ist durch die Bundesstraße B28 (Kehl – Ulm), die B33, die nahegelegene A5 (Frankfurt a. M. – Basel) sowie Landes- und Kreisstraßen gesichert. Der Ortsteil Legelshurst verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Offenburg – Straßburg, über den Anschluss an die Bahnnetze in Deutschland und Frankreich besteht. Der weitere ÖPNV erfolgt durch Buslinien innerhalb der TGO – Tarifverbund Ortenau GmbH. Darüber hinaus stellt der Willstätter Bürgerbus eine wichtige Ergänzung zum ÖPNV dar.

Im Jahr 2019 waren in Willstätt insgesamt 3.636 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz¹⁰ registriert, was einem Beschäftigtenbesatz von 363 Beschäftigte je 1.000 Einwohner entspricht (vgl. Ortenaukreis: 429). Die **Wirtschaftsstruktur** wird überwiegend durch das produzierende Gewerbe geprägt, auf welches knapp die Hälfte (ca. 48 %) der Beschäftigten entfällt. Zu den größeren Arbeitgebern vor Ort gehören die die Flint-Group printing plates ebenso wie auf die Modeunternehmen Orsay und Pimkie. Auf den Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe entfällt knapp ein Drittel der Beschäftigten, etwa 20 % sind den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen. Mit ca. 2.873 Berufseinpendlern und ca. 3.709 -auspendlern weist die Gemeinde ein leichtes Pendlerdefizit auf.

Die **Einzelhandelsstrukturen** in Willstätt sind wie folgt grob zu charakterisieren:

- Die **Ortsmitte Willstätt** umfasst i. W. Bereiche entlang der Hauptstraße. Hier sind kleinere Einzelhandelsgeschäfte sowie ergänzende Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleister, Arztpraxen, Gastronomie, Kreditinstitute, öffentliche Verwaltung usw.) zu finden. Den Ortsmittelpunkt bildet das neu gestaltete Mühlen-Areal (mit Rathaus und angrenzendem Geschäftshaus) sowie dem dazwischenliegenden Rappenplatz, auf dem immer samstags vor dem Mühlen-Café der Wochenmarkt stattfindet. Aufgrund der historischen Baustruktur besteht der Einzelhandel in der Ortsmitte ausschließlich aus Kleinanbietern (überwiegend des täglichen Bedarfs, u. a. Apotheke, Lebensmittelhandwerk sowie das kleine Lebensmittelgeschäft „Ihre Kette Hetzel“).
- Im Lebensmittelbereich kommt dem Edeka-Markt (mit integriertem Backshop) in der Industriestraße eine zentrale Rolle für die wohnortnahe Versorgung zu. Der Solitärstandort liegt rd. 700 m von der neuen Ortsmitte (Mühlen-Areal) entfernt. Ein Drogeriemarkt ist in Willstätt bislang nicht vorhanden.
- In den übrigen Ortsteilen ist nach der Schließung des Lebensmittelmarktes nah und gut Oberle in Legelshurst praktisch keine Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden. Hier sichert u. a. das Lebensmittelhandwerk ansatzweise eine Grundversorgung.

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2019.

III. Aktuelle Versorgungssituation in Willstätt

Zur Bewertung der Angebotssituation in Willstätt wird auf die Bestandsdaten des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Willstätt zurückgegriffen. Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Willstätt im Juli 2020 (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ohne Hofläden, Direktvermarkter).

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Willstätt

In Willstätt sind im Bereich der Nahversorgung folgende Angebotsstrukturen vorhanden:

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevanter Bestand in Willstätt

	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ² *
Supermarkt	1	1.500
Bäckereien	7	185
Metzgerei	1	35
Spezialanbieter (u. a. Tankstellenshop, kleine LM-Geschäfte)	5	205
Apotheke	1	35
Gesamt	15	1.960

*Verkaufsfläche inkl. Randsortimente des Edeka-Marktes. Der Verkaufsflächenanteil für Drogeriewaren im Edeka-Markt liegt bei ca. 110 – 120 m². Das Drogerieangebot der kleinen Anbieter (Ihre Kette Hetzel) ist zu vernachlässigen, da kaum vorhanden.

GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, gerundet)

In Willstätt sind derzeit 15 Betriebe der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.960 m² VK vorhanden. Aktuell ist in Willstätt mit Edeka nur ein strukturprägender Lebensmittelmarkt vorhanden. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (7 Bäckereien, 1 Metzgerei), Spezialanbieter (u. a. Ihre Kette Hetzel, Ölmühle, Tankhof Grün) sowie eine Apotheke das Angebot. Die Umsatzleistung der Betriebe beträgt rd. 9,9 Mio. €¹¹.

¹¹ Gesamtumsatzleistung; inkl. Randsortimente des Edeka-Marktes. Gilt auch für die Umsatzdarstellung in Appenweier und Kehl.

In **räumlicher Hinsicht** verteilt sich das Angebot in Willstätt wie folgt:

Tabelle 5: Betriebe der Nahversorgung in Willstätt differenziert nach Ortsteilen

Ortsteil	Lebensmittel- / Drogeriemärkte	Bäcker, Metzger	sonstige Anbieter
Willstätt (3.379 EW)	▪ Edeka	▪ Bäckerei Benz ▪ Bäckerei Hornung ▪ Marktbäckerei Oberle ▪ Schwanen Metzgerei	▪ Ölmühle Scheibel ▪ Ihre Kette Hetzel ▪ Lichtenberg Apotheke
Eckartsweier (1.460 EW)	▪ --	▪ Walters Holzofenbrot	▪ Maurer Kaffeewelten
Hesselhurst (843 EW)	▪ --	▪ Gotteswald Bäckerei Maier	▪ --
Legelshurst (2.349 EW)	▪ --	▪ Bäckerei Rack	▪ --
Sand (2.051 EW)	▪ --	▪ Bäckerei Maier	▪ Tankhof Grün ▪ Armbruster Fabrikverkauf

Quelle: GMA-Erhebung 2020

Unter **qualitativen Gesichtspunkten** stellt sich das Angebot in Willstätt wie folgt dar:

Im **Kernort Willstätt** liegt ein gutes Angebot vor. Hier ist v. a. der moderne Supermarkt (Edeka Oberle mit angeschlossenem Backshop) anzuführen, der hier eine gute Versorgungsqualität bietet. Mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche ist der Markt als zeitgemäßer Nahversorger zu charakterisieren. Darüber hinaus liegt in der Ortsmitte noch ein vergleichsweise breites nahversorgungsrelevantes Angebot vor, darunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks (2 Bäckereien, 1 Metzgerei), ein kleiner Lebensmittelmarkt (Ihre Kette Hetzel), eine Apotheke sowie ein Spezial-Anbieter (Ölmühle Scheibel).

Foto 1: Edeka-Markt Willstätt



Foto 2: Ihre Kette Hetzel, Ortsmitte Willstätt



GMA-Aufnahmen

- In **Willstätt-Sand** beschränkt sich das Angebot derzeit auf das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei Maier in der Ortsmitte am Rathausplatz) sowie ein Tankstellenshop (Tankhof Grün).
- In **Willstätt-Legelshurst** ist die Nahversorgung mit der Schließung des nah und gut-Marktes im Juli 2019 fast vollständig weggebrochen. Der einzige noch verbliebene Anbieter (Bäckerei Rack) soll ebenfalls geschlossen werden.¹² Insofern stellt sich nun auch hier die Frage, wie die Nahversorgung zukünftig wieder gesichert werden kann.
- In den **Ortsteilen Eckartsweier und Hesselhurst** ist derzeit nur ein eingeschränktes Angebot zur Grundversorgung vorhanden (je eine Bäckerei sowie ein Spezialanbieter für, Kaffee¹³). Das Einwohnerpotenzial ist hier allerdings sehr begrenzt, was den weiteren Ausbau des Nahversorgungsangebotes erschwert. Entwicklungsmöglichkeiten für ein eigens Lebensmittelangebot werden nicht gesehen, zumal aus Eckartsweier die Wettbewerber in Kehl-Sundheim (u. a. SB-Warenhaus Kaufland, Aldi und Lidl im Gewerbegebiet Sundheim) schnell zu erreichen sind.
- Im Bereich **Gesundheit, Körperpflege** beschränkt sich das Angebot auf eine Apotheke in der Ortsmitte Willstätt. Drogeriewaren werden in begrenztem Umfang als Randsortiment im Edeka-Markt geführt. Insgesamt liegt in diesem Bereich derzeit kein befriedigendes Angebot vor. Die Umsetzung der Planung in Willstätt-Sand (Neuansiedlung dm am Standort „Krummacker“) würde insofern zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsqualität beitragen.

Foto 3: Bäckerei im Ortsteil Sand

Foto 4: Bäckerei im Ortsteil Hesselhurst


GMA-Aufnahmen

¹² Die Filiale der Bäckerei Rack aus Bodenwerder sollte ursprünglich im März 2020 zum letzten Mal geöffnet sein. Aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Krise) entschied man sich die Filiale noch etwas länger geöffnet zu lassen.

¹³ Maurer Kaffeewelten in Eckartsweier.

2. Angebotsstrukturen im Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Willstätt hinausgehenden Einzugsgebietes wird neben der räumlichen Lage eines Anbieters maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst.

Die direkt angrenzenden Kommunen verfügen über starke Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und im Drogeriebereich. Dort sind flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt. Ergänzend ist auf die breite Angebotspalette im Oberzentrum Offenburg hinzuweisen. Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte zu Willstätt bilden das westlich liegende Mittelzentrum Kehl sowie das östlich liegende Kleinzentrum Appenweier.

In **Appenweier** ist v. a. auf die in Nachbarschaft zueinander liegenden Einzelhandelsbetriebe Edeka und dm-Drogeriemarkt an der Sander Straße / Im See hinzuweisen. Der Einkaufsstandort ist aus Willstätt-Sand über die B 28 schnell zu erreichen. Weitere Anbieter (Netto, Edeka Decker¹⁴), sichern die Nahversorgung im Ortsteil Urloffen. Insgesamt ist in Appenweier auf 30 Betriebe der Nahversorgung hinzuweisen, welche auf einer Verkaufsfläche von **insgesamt ca. 5.700 m² rd. 24 Mio. €** generieren¹⁵. Die Ortsmitte in Appenweier verfügt noch über diverse kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie andere Branchen. Diese verteilen sich jedoch über eine verhältnismäßig weite Strecke und weisen einen wenig dichten Besatz auf. Seit der Schließung des Treff 3000-Marktes an der Ebbostraße übernimmt die Ortsmitte Appenweier bzgl. der Nahversorgung nur noch eine ergänzende Funktion.¹⁶ Gleiches gilt für die Ortsmitte in Urloffen, welche entlang der Hauptstraße zwischen Mühlenweg und Straßburger Straße verteilte Nutzungen aufweist. Insgesamt wird der Bereich dennoch dominiert von Wohnnutzung.

Im **Mittelzentrum Kehl** ist auf eine Vielzahl von nahversorgungsrelevanten Anbietern zum einen in der Innenstadt, aber auch in den Gewerbegebietslagen bzw. in den Fachmarktzentren der Stadtteile hinzuweisen.

- Im südlichen Stadtteil **Kehl – Goldscheuer**, welcher sich südwestlich des Ortsteils Willstätt-Eckartsweier befindet, liegt ein Fachmarktzentrum mit den Anbietern Lidl, Rewe sowie einem dm-Drogeriemarkt.
- Der Fachmarktstandort in **Kehl – Sundheim** rund um die Daimlerstraße umfasst neben der Großfläche Kaufland (rd. 4.000 m² VK) des Weiteren die Anbieter Aldi, Lidl und einen dm-Drogeriemarkt.

¹⁴ Ursprünglich Treff 3000. Seit 2020 wird der Standort von der Fa. Edeka Decker geführt.

¹⁵ Verkaufsfläche sowie Umsatz gesamt der Lebensmittel- und der Drogerieanbieter.

¹⁶ Der Treff 3000 Markt an der Ebbostraße wurde im Sommer 2019 geschlossen. Derzeit ist die Nachbelegung des Standortes geplant (Neubau Penny). Damit würde sich die fußläufige Nahversorgung im nördlichen Teil des Kernortes Appenweier wieder deutlich verbessern.

- 
 Im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Kehl**¹⁷ finden sich neben zwei Parfümerien, ein weiterer kleinteiliger dm-Drogeriemarkt sowie der Müller-Drogeriemarkt auf der Hauptstraße. Das innerstädtische City-Center Kehl beherbergt den großen Supermarkt Edeka sowie im Obergeschoss einen großen dm-Drogeriemarkt und weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und des Drogeriesegments (z. B. Cosmo).
- 
 Als weiterer wichtiger Versorgungsstandort in Kehl ist das **nördlich der Straßburger Straße (Bundesstraße 28) liegende Gewerbegebiet**, zu nennen, welches diverse Fachmärkte unterschiedlicher Branchen, darunter aus dem Bereich der Nahversorgung die Anbieter Penny, Lidl, dm-Drogeriemarkt, Aldi und den Rewe-Markt umfasst.
- 
 Darüber hinaus finden sich diverse Nahversorgerangebote sowie Lebensmittelanbieter in sonstigen Lagen über das Stadtgebiet verteilt.
- 
 Der Siedlungsräumlich abgetrennte **Stadtteil Kork** der Stadt Kehl, welcher sich am östlichen Siedlungsrand befindet und unweit der Gemarkungsgrenze zu Willstätt liegt, beherbergt neben einer Apotheke und einem Getränkemarkt, des Weiteren einen kleinteiligen nah und gut Lebensmittelmarkt.

Bezüglich der Kehler Versorgungsstrukturen ist auf die Sondersituation der Grenzlage zu Frankreich hinzuweisen bzw. zur benachbarten Stadt Straßburg. Durch die direkte Überfahrtmöglichkeit zwischen Frankreich und Deutschland bzw. Straßburg und Kehl, ist davon auszugehen, dass die Lebensmittel- sowie Drogerieanbieter in Kehl durch einen hohen französischen Kundenanteil geprägt sind.

Insgesamt erwirtschaften die Drogerie- und Lebensmittelanbieter (inkl. Randsortimente) in Kehl auf einer Verkaufsfläche von rd. 29.950 m² einen Umsatz von ca. 151,3 Mio. €.

Das Angebot in Kehl verteilt sich wie folgt:

Tabelle 6: Einzelhandelsangebot in Kehl nach Standortlagen

Lage	Verkaufsfläche Lebensmittel- und Drogeriemärkte in m ² *	Umsatz Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Mio. €* [*]
Kehl gesamt	29.950	151,3
Kehl ZVB** Innenstadt	8.020	47,0
Kehl sonstige Lagen	21.930	104,3

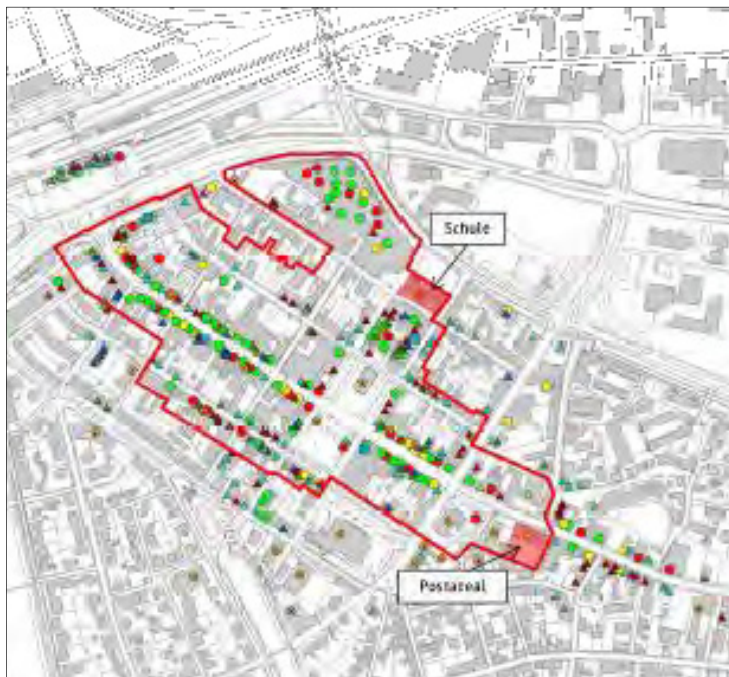
* Verkaufsfläche und Umsatz inkl. Randsortimente

** ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: GMA-Erhebungen 2018.

¹⁷ Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gem. Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Stadt Kehl. 07.12.2012.

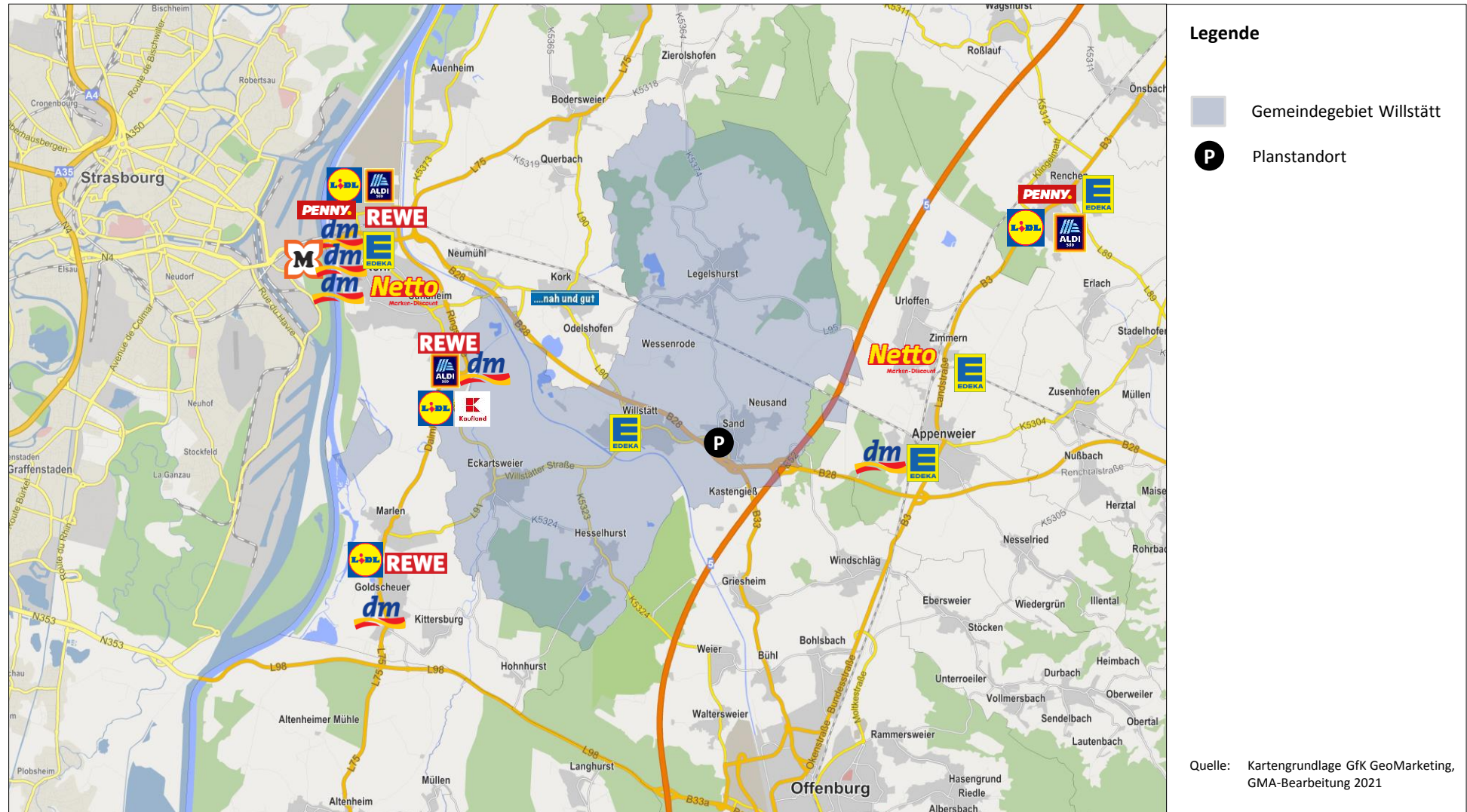
Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kehl



Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Stadt Kehl. 07.12.2012.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wettbewerbsstrukturen außerhalb der Gemeinde Willstätt die Möglichkeit zur Erschließung eines überörtlichen Einzugsgebietes deutlich begrenzen. So sind in regionaler Hinsicht nahezu flächendeckend überwiegend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie im Drogeriesegment vorzufinden. Da die Umlandgemeinden nachweislich eigene Nahversorgungsangebote besitzen, wird die lediglich auf das Gemeindegebiet bezogene Versorgungsfunktion von Willstätt hinsichtlich dem Nahversorgungsangebot unterstrichen.

Karte 2: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen (Auswahl)



IV. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

1. Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt im Ortsteil Sand von Willstätt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

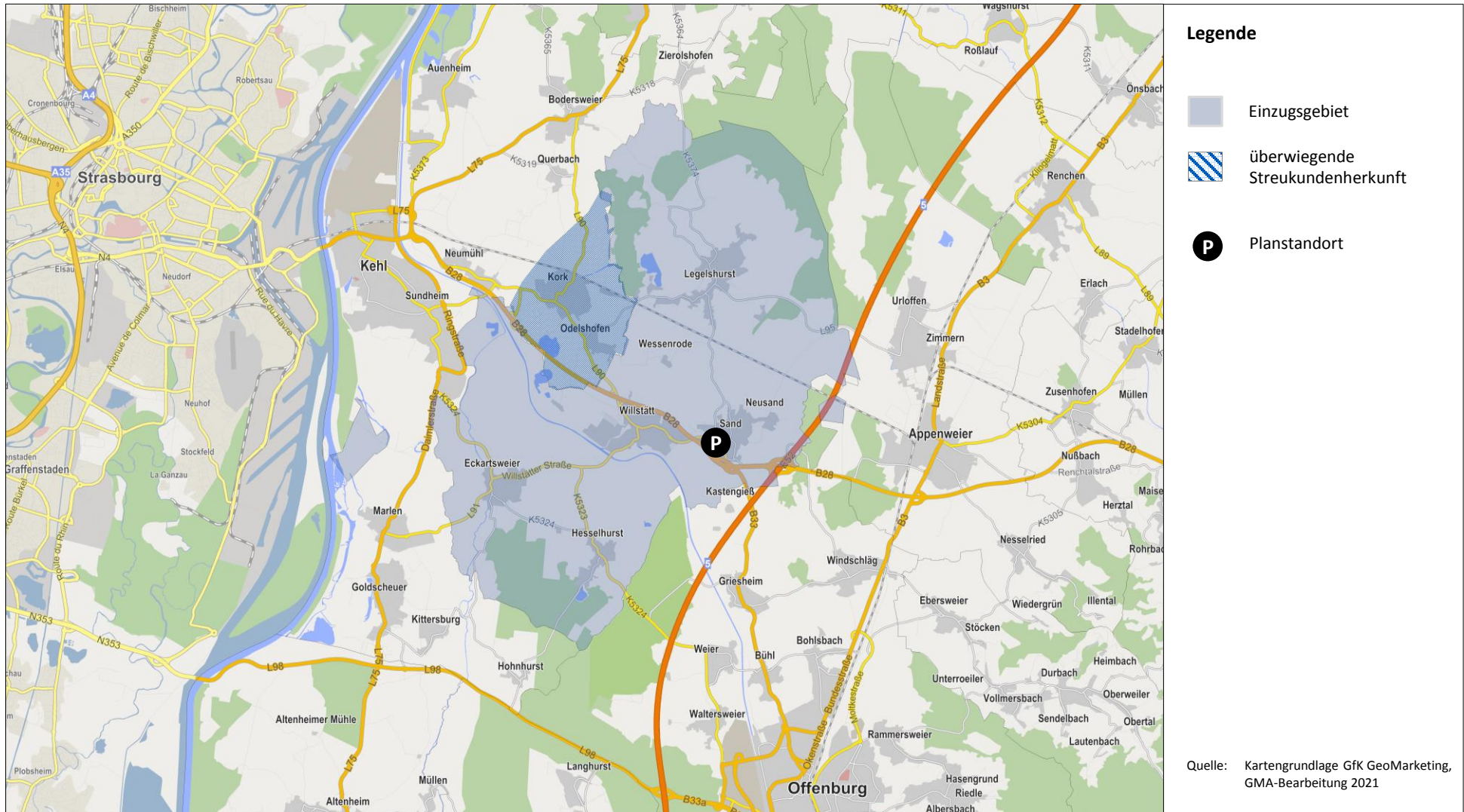
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für das Vorhaben (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) im Ortsteil Willstätt-Sand ein perspektivisches Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Willstätt mit aktuell **rd. 10.080 Einwohnern**¹⁸ beschränkt.

Die Marktreichweite des Vorhabens in das Umland wird durch zunehmende Distanz sowie v. a. durch die attraktiven Kombi-Standorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Appenweier und Kehl begrenzt. Der Hauptwettbewerbsstandort in Appenweier (dm und Edeka) liegt unweit des Kreuzungsbereiches der B 3 und der B 28 (Appenweier – Willstätt), sodass hier mit keinen größeren Einkaufsorientierungen von Appenweier nach Willstätt zu rechnen ist. Somit ist lediglich in Teilen aufgrund der Lage des Standortes nahe der Bundesstraße sowie an der Landesstraße mit Kunden aus dem Umland zu rechnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Streukunden aus den direkt an Willstätt angrenzenden Stadtteilen Kork und Odelshofen der Stadt Kehl. In Kork befindet sich der kleinteilige nah und gut Markt. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dieser Stadtteile in Kehl selbst arbeitet und daher auch ihre Einkäufe hier erledigen.

¹⁸ Quelle: Einwohnerdaten Gemeinde Willstätt, Stand: 11.08.2020. Zahlen können von den Angaben des Statistischen Landesamtes abweichen.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes „Krummacker“ in Willstätt-Sand



Darum, und da Kehl ein vielfältiges Einzelhandelsangebot bereitstellt, sind diese Stadtteile nur i. S. von Streukundenanteilen für die geplanten Vorhaben in Willstätt zu berücksichtigen. Auch befindet sich in kürzester Erreichbarkeit zu den Stadtteilen noch der Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Kernort Willstätt. Auch wenn dieser kein Discountangebot bereithält, greift er bereits einen Teil der Kunden aus den zwei Kehler Stadtteilen ab.

2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes, GMA-Kaufkraftwerte sowie die Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung.

Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 36 – 37 % (ca. 2.285 € p. a.). Für Drogeriefachmärkte ist ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 424 € zu veranschlagen. Laut Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie werden bezüglich der Ausgaben in Drogeriemärkten folgende Aussagen getroffen:

„Das gesamte Umsatzvolumen mit **Drogerie- und Parfümeriewaren** betrug im Jahr 2019 in Deutschland 31,6 Mrd. €. Daraus ergibt sich ein Pro-Kopf-Umsatz von

380 € / Jahr.

Dieser Pro-Kopf-Umsatz teilt sich wie folgt auf die Einzelsortimente auf:

▪ Körperpflege und Kosmetik	169 €
▪ Wasch-, Putz und Reinigungsmittel	58 €
▪ Hygienepapiere	51 €
▪ OTC-Artikel	
(freiverkäufliche Arzneimittel)	14 €
▪ Foto-Finishing	13 €
▪ Kontaktlinsen / Pflegemittel	7 €
▪ Nahrungsergänzungsmittel , Babynahrung,	
Baby-Pflege, Windeln, Schnuller und Babyflaschen	68 €

[...]

Der **Einzelhandel mit Drogeriewaren** (Drogerie-Fachmärkte, Parfümerien und Drogerien) erwirtschaftete im Jahre 2019 einen Umsatz von 5,8 Mrd. € mit **Rand- und branchenfremden Nebensortimenten**. Dies entspricht einem **Pro-Kopf-Umsatz von 70 € / Jahr**.¹⁹ Auch wenn der Onlinehandel im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) die geringsten Umsatzanteile ebenso wie die geringsten Wachstumsraten aufweist, wird dennoch auch im Drogeriebereich ein kleiner Umsatzanteil online generiert. Dieser liegt bei rd. 26 € der jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Drogeriewaren.

Daraus errechnet sich ein jährliche Ausgabebetrag von 424 € (380 € + 70 € - 26 €). Als Raumleistung für einen Drogeriemarkt werden in der Studie im Durchschnitt 5.500 € / m² Verkaufsfläche angenommen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das **lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau)** zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Gemeinde Willstätt liegt mit einem Wert von 100,8 etwa auf dem Bundesdurchschnitt (= 100,0)²⁰.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren stehen damit für das Vorhaben in Willstätt folgende **Kaufkraftpotenziale** zur Verfügung:

- /// für Nahrungs- und Genussmittel **ca. 23,2 Mio. €**
- /// für Drogeriewaren i. e. S. **ca. 4,3 Mio. €.**

Der Umsatzanteil mit Randsortimenten im Drogeriemarkt ist, wie oben laut der Studie beschrieben, im Kaufkraftpotenzial von ca. 4,3 Mio. € bereits beinhaltet.

¹⁹ Quelle: „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“, Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, S. 23.

²⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

V. Entwicklungspotenziale

Zur Bewertung der Angebotssituation in Willstätt ist zum einen eine **quantitative Bewertung** vorhandener Angebotsstrukturen durchzuführen. Anschließend ist durch eine **qualitative Bewertung** zu prüfen, inwiefern die vor Ort vorhandenen Angebots- aber auch die Nachfragestrukturen für eine zukunftsfähige Sicherung der Nahversorgung ausreichen. Hierfür wird auch auf die Detailanalyse der Versorgungsstrukturen im vorangegangenen Kapitel zurückgegriffen, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung neuer Nahversorgungsangebote vorhanden sind.

Aus dieser quantitativen und qualitativen Betrachtungsebene sind in einem dritten Schritt unter Einbeziehung der Wohnbauplanungen in Willstätt **Empfehlungen** zur Weiterentwicklung abzuleiten.

1. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Willstätt kann als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen werden. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von 435 m² VK je 1.000 EW festhalten.²¹

In Willstätt liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 149 m² VK je 1.000 EW²² auf einem sehr geringen Niveau bzw. deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Es ist damit in quantitativer Hinsicht eindeutig erkennbar, dass die Gemeinde Willstätt derzeit ihren Grundversorgungsauftrag nicht in ausreichendem Maße nachkommt. Auch im Vergleich mit ähnlich großen Kommunen im Umland ist die Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Willstätt als sehr gering einzustufen. Dies ändert sich auch nicht mit der Umsetzung der Planung in Willstätt-Sand (vgl. hierzu Tabelle 7). Unter Berücksichtigung der Planung in Willstätt-Sand wird sich die Ausstattung im Lebensmittelbereich auf einen Wert von 268 m² VK je 1.000 EW erhöhen. Damit liegt immer noch kein befriedigendes Angebot in Willstätt vor.

²¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020 S. 80; Einwohnerzahlen: 31.12.2019 Statistisches Bundesamt: Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenenerhebungen des EuroHandels-Institutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Hofläden) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Non-foodverkaufsfläche erfasst.

²² Verkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK, keine Bäcker, Metzger, Getränkemärkte und sonstige Spezialanbieter) inkl. Nonfoodverkaufsfläche.

Tabelle 7: Verkaufsflächenausstattung im interkommunalen Vergleich

	Verkaufsfläche in m ² (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durch- schnittswert
Willstätt aktuell	1.500	10.082	149	▼▼▼▼
Willstätt inkl. Planung	2.700	10.082	268	▼▼
Appenweier	3.100	10.231	303	▼▼
Renchen	3.220	7.406	435	Ø
Rheinau	4.955	11.298	439	Ø
BRD	36.200.000	83.166.700	435	Ø

Quelle: GMA-Erhebungen, EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 80

Gleichzeitig wird an dieser Stelle aber auch deutlich, dass mit der Umsetzung der Planung in Willstätt-Sand das Entwicklungspotenzial noch nicht vollständig ausgeschöpft ist bzw. das in Legelshurst weiterhin die Möglichkeit zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes besteht.

Für den Ortsteil Legelshurst, der zum einen recht weit abgelegen vom Kernort Willstätt liegt und zum anderen seit der Schließung des nah und gut Marktes (rd. 800 m² VK) keinen eigenen Lebensmittelmarkt mehr aufweist, wird ebenfalls ein dringender Handlungsbedarf gesehen (vgl. hierzu Einzelhandelskonzept der Gemeinde Willstätt, GMA 2020, S. 39 ff.). Sowohl in der Betrachtung der Nachfrageparameter (Bevölkerungszahl und ungebundene Kaufkraft vor Ort) als auch der Angebotssituation (Abweichung vom Bundesdurchschnitt bei der Flächenausstattung) sind auch für Legelshurst noch Ausbaupotenziale für einen neuen Lebensmittelmarkt festzustellen. Im Einzelhandelskonzept Willstätt wurde für den Ortsteil Legelshurst ein Zusatzpotenzial im Lebensmittelbereich bzw. eine rechnerische Bedarfslücke von rd. 1.000 m² VK ermittelt.

Die Analyse der Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich zeigt, dass in größerem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten zur Angebotsergänzung bestehen. Mit nur einem Lebensmittelmarkt ist für die rd. 10.080 Einwohner zählende Gemeinde Willstätt (Tendenz steigend) keine angemessene Versorgung gegeben. Vergleichbare Kommune dieser Größe (z. B. Appenweier) haben häufig mindestens ein Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich.

Auch im Sinne einer ausgewogenen Betriebstypen-Mischung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters positiv zu bewerten. Insbesondere da dieser somit Kaufkraftanteile, welche aktuell an andere Discountstandorte abfließen, wieder an Willstätt binden kann. Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes wäre hier nicht zu empfehlen, da dieser verstärkt die bereits bestehenden Strukturen in Willstätt ebenso wie den kleinteiligen Anbieter im Stadtteil Kehl-Kork beeinträchtigen könnte.

2. Entwicklungspotenzial im Drogeriewarenbereich

Im Drogeriewarenbereich ist in Willstätt nur die Apotheke vorhanden, welche kein zum Drogeriefachmarkt vergleichbares Drogeriesegment anbietet. Darüber hinaus werden Drogeriewaren aktuell in begrenztem Umfang als Randsortiment im Edeka-Markt geführt. Insgesamt liegt damit im Drogeriewarenbereich kein befriedigendes Angebot vor. Die Umsetzung der Planung in Willstätt-Sand würde zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsqualität führen.

Ein umfassendes und einer modernen Grundversorgung angemessenes Drogeriewarenangebot, wie es ein Fachmarkt bietet, ist derzeit nur in der Nachbargemeinde Appenweier und in Kehl gegeben. Die Bewohner Willstätts müssen demnach derzeit weitere Wege zurücklegen, um einen Drogeriefachmarkt aufzusuchen. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse an Standorte in Appenweier und Kehl, aufgrund von Pendlerverflechtungen in Teilen auch an andere Standorte (z. B. Offenburg).

Die Schließung der Schlecker-Märkte hat im Drogeriesegment eine räumliche Versorgungslücke nach sich gezogen. Insbesondere in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ergeben sich oft Handlungserfordernisse zur Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Moderne Drogeriemärkte der Betreiber dm oder Rossmann expandieren aktuell auch in kleinere Gemeinden, sodass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in einer Gemeinde wie Willstätt mit rd. 10.080 Einwohnern und positiven Rahmenbedingungen (positive Einwohnerentwicklung, geplante Neubaugebiete, Nähe zu starken Wirtschaftsstandorten) realistisch bzw. umsetzbar scheint.

Im Sinne einer ausgewogenen Raumstruktur unterbindet der Regionalverband Südlicher Oberrhein durch das Konzentrationsgebot (Z 2.4.4.2, vgl. Kap. VI.) die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. Allerdings können in vorgenannten Gemeinden und Städten großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise angesiedelt werden, sofern sie der Grundversorgung dienen und keine überörtlichen Auswirkungen erwarten lassen. Der Drogeriemarkt alleine wird zwar definitiv unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, ist aber im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt als Agglomeration zu betrachten (Z 2.4.4.8 Regionalplan 3.0) und somit wie ein großflächiger Markt zu beurteilen.

Die Prüfung überörtlicher Auswirkungen findet ausführlich in Kapitel VI. statt. Im Sinne des Konzentrationsgebotes soll im Folgenden erörtert werden, welche **Verkaufsflächendimensionierung des Drogeriemarktes in einer Gemeinde wie Willstätt angemessen erscheint**.

Hierzu gilt es, Angebot, Nachfrage und anbieterseitige Rahmenbedingungen in Relation zueinander zu stellen. Dafür wird auf die Angaben aus den vorherigen Kapiteln zurückgegriffen.

Bei einem Kaufkraftvolumen für Drogeriewaren von **4,3 Mio. €** (vgl. hierzu Berechnungen in Kapitel IV. 2) und einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von **5.500 € / m²** Verkaufsfläche für Drogeriemärkte ergibt sich in Willstätt folgendes Verkaufsflächenpotenzial:

$$\text{4,3 Mio. €} / \text{5.500 € / m}^2 = \text{rd. 780 m}^2 \text{ Verkaufsflächenpotenzial für Drogeriewaren}$$

Abzüglich der bereits vorhandenen Drogeriewaren-Verkaufsfläche im Edeka-Supermarkt von ca. 110 – 120 m² (vgl. Kapitel III. 1.) ergibt sich somit ein **noch offenes Verkaufsflächenpotenzial von ca. 660 – 670 m²**.

Unter Berücksichtigung, dass auch der geplante Discounter in gewissem Umfang Drogeriewaren im Sortiment führt, empfiehlt sich für eine Gemeinde wie Willstätt die Ansiedlung eines **Drogeriemarktes in der Größenordnung von max. 600 m² Verkaufsfläche**. Diese Empfehlung gilt natürlich nur unter Einhaltung der Vorgabe, dass von dem Vorhaben dieser Größenordnung keine überörtlichen Auswirkungen ausgehen dürfen (s. Kap. VI.).

3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation und Empfehlungen

Dem Edeka-Vollsortimenter kommt derzeit als einzigem größerem Nahversorger der Gemeinde eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Dieser übernimmt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für den westlichen Kernort sowie gesamtstädtische Versorgungsfunktionen. Er liegt verkehrlich gut erreichbar und sichtbar nahe der Bundesstraße 28 und der Haupteerschließungsachse des Kernortes. Im Kernort ist noch auf den kleinen Lebensmittelanbieter hinzuweisen, welcher insbesondere dem Vergesslichkeits-Einkauf dient. Durch seine Lage in der Ortsmitte übernimmt er aber auch eine gewisse Treffpunktfunktion. In den Ortsteilen beschränkt sich die Nahversorgung nach der zuletzt erfolgten Schließung des nah und gut Marktes in Legelshurst ausschließlich auf kleinteilige Angebote. Discountorientierte Angebote gibt es in Willstätt keine, ebenso wenig Drogeriefachmärkte.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (149 m² VK / 1.000 EW) hat gezeigt, dass Willstätt im regionalen, aber auch im bundesdeutschen Vergleich über einen stark unterdurchschnittlichen Wert verfügt. Eine angemessene Versorgung ist mit nur einem Lebensmittelmarkt für rd. 10.800 Einwohner nicht gegeben. Auch das vorhandene Kaufkraftpotenzial für Drogeriewaren wird derzeit in Willstätt nicht ausgeschöpft, obwohl die Gemeinde als Standort mit positiven Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gute Voraussetzungen aufweist.

Mit Blick auf die Standortstruktur in Willstätt bleibt festzuhalten, dass mit Ausnahme des Kernortes Willstätt in räumlicher Hinsicht eine Versorgungslücke besteht. In den südlichen Ortsteilen

Eckartsweier und Hesselhurst sind mit Blick auf die begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Orientierung der örtlichen Einwohner auf nahe gelegene Standorte im Umland (u. a. Kehl, Sundheim) keine realistischen Möglichkeiten zur Realisierung eines größeren Lebensmittelmarkts gegeben. Hier gilt es die bestehenden Anbieter zu sichern. Hingegen besteht diese Möglichkeit in den Ortsteilen Sand und Legelshurst durchaus.

Stellt man sowohl das quantitative Verkaufsflächenpotenzial als auch die räumliche Versorgungskomponente in die Betrachtung ein, kann aus gutachterlicher Sicht eine zusätzliche Ansiedlung eines discountorientierten Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes empfohlen werden. Als mögliche Standorte sind der Kernort oder der Ortsteil Sand zu empfehlen. Eine Ansiedlung im Ortsteil Sand würde hier gleichzeitig zu einer Aufwertung der Nahversorgung führen. Zum einen verfügt der Ortsteil aktuell nur über eine Bäckerei und einen Tankstellenshop, zum anderen wird durch die Umsetzung des geplanten Areals „Krummacker“ mit geplanten Neubaugebieten im Ortsteil Sand perspektivisch auch die Einwohnerzahl zunehmen. Durch die Umsetzung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes am Standort „Krummacker“ wird auch ein fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort für den Ortsteil entwickelt.

Mit Blick auf eine mögliche Verkaufsflächendimensionierung kann bei einem Vergleich mit anderen Neuansiedlungen in Kommunen ähnlicher Größenordnung und Strukturen **für einen Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m²** angenommen werden. Die vorangestellte Errechnung der offenen Verkaufsflächenpotenziale für einen **Drogeriemarkt ergab eine Marktgröße von rd. 600 m²**.

VI. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Willstätt hat gezeigt, dass Ansiedlungspotenziale für einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt grundsätzlich gegeben sind. Angesichts der räumlichen Nahversorgungslücke im Ortsteil Sand von Willstätt und den hergeleiteten Empfehlungen soll im Folgenden daher die mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² sowie eines Drogeriemarktes mit rd. 600 m² VK am Standort „Krummacker“ untersucht werden.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation in Willstätt sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Auswirkungsanalyse bearbeitet werden:

- /// Bauplanungsrechtliche Vorgaben
- /// Standortbeschreibung
- /// Prognose des Umsatzes des Vorhabens
- /// Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen
- /// Bewertung der Prüfkriterien des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot)

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für Einzelhandelsprojekte ist als geltende Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO in seiner aktuellen Fassung heranzuziehen²³:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

²³ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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

So sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Willstätt sowie die Umlandkommunen zu analysieren.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung durchgeführt. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien zu bearbeiten, d. h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot. Auch der kleinflächige Drogeriemarkt ist zu prüfen, da es sich im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt um eine Agglomeration handelt.

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) heranzuziehen.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg genannt:²⁴

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

2. Planvorhaben im Bereich „Krummacker“

Für die Ansiedlung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes (Lebensmittel und Drogerie) kommt ein Standort im Ortsteil Sand in Betracht.

²⁴ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.

Im Ortsteil Sand liegt der Bereich „Krummacker“ zwischen dem Gewerbegebiet im Westen, den Wohnsiedlungsbereichen im Osten, der Landesstraße 90 bzw. weiteren gewerblichen Einheiten im Süden und Freiflächen sowie Wohnsiedlungsbereichen im Norden. Aktuell ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche zu charakterisieren.

Im Jahr 2000 ließ die Gemeinde Willstätt für den Bereich „Krummacker“ einen Rahmenplan erstellen. Darin ist vorgesehen, dass Areal perspektivisch zu bebauen. Entlang der Landesstraße 90 bzw. nördlich davon soll ein Band als Mischgebiet ausgewiesen werden, auf dem sich dann auch der Lebensmittel- und der Drogeriemarkt befinden sollen. Nördlich sowie östlich davon sind neue Wohngebiete vorgesehen, welche auch Anschluss an die bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereiche von Willstätt-Sand aufweisen werden. Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über einen geplanten Kreisverkehr auf der Landesstraße 90 an der aktuellen Abzweigung der Landesstraße auf die Straße „Industriegebiet“ gewährleistet (vgl. Karte 4). Vorgesehen ist eine Abfahrt in Richtung Norden, von der dann eine Stichstraße nach Westen abzweigt und den Nahversorgungsstandort anschließt. Fußwege verbinden den Standort mit den Wohnbereichen von Willstätt-Sand, aber auch mit dem westlich liegenden Gewerbegebiet.

Die Umsetzung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit rd. 600 m² Verkaufsfläche (Summe Vorhaben: rd. 1.800 m² VK) am Standort soll als Auftakt zur weiteren Umsetzung der neu geplanten Wohnbebauung dienen. Demnach ist der Nahversorgungsstandort momentan noch nicht als integriert zu bezeichnen. **Nach Umsetzung der Planungen wird es sich jedoch um einen integrierten Nahversorger mit Wohngebietsanschluss handeln.**

Foto 5: Blick auf die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche (Blickrichtung Nord von L 90)

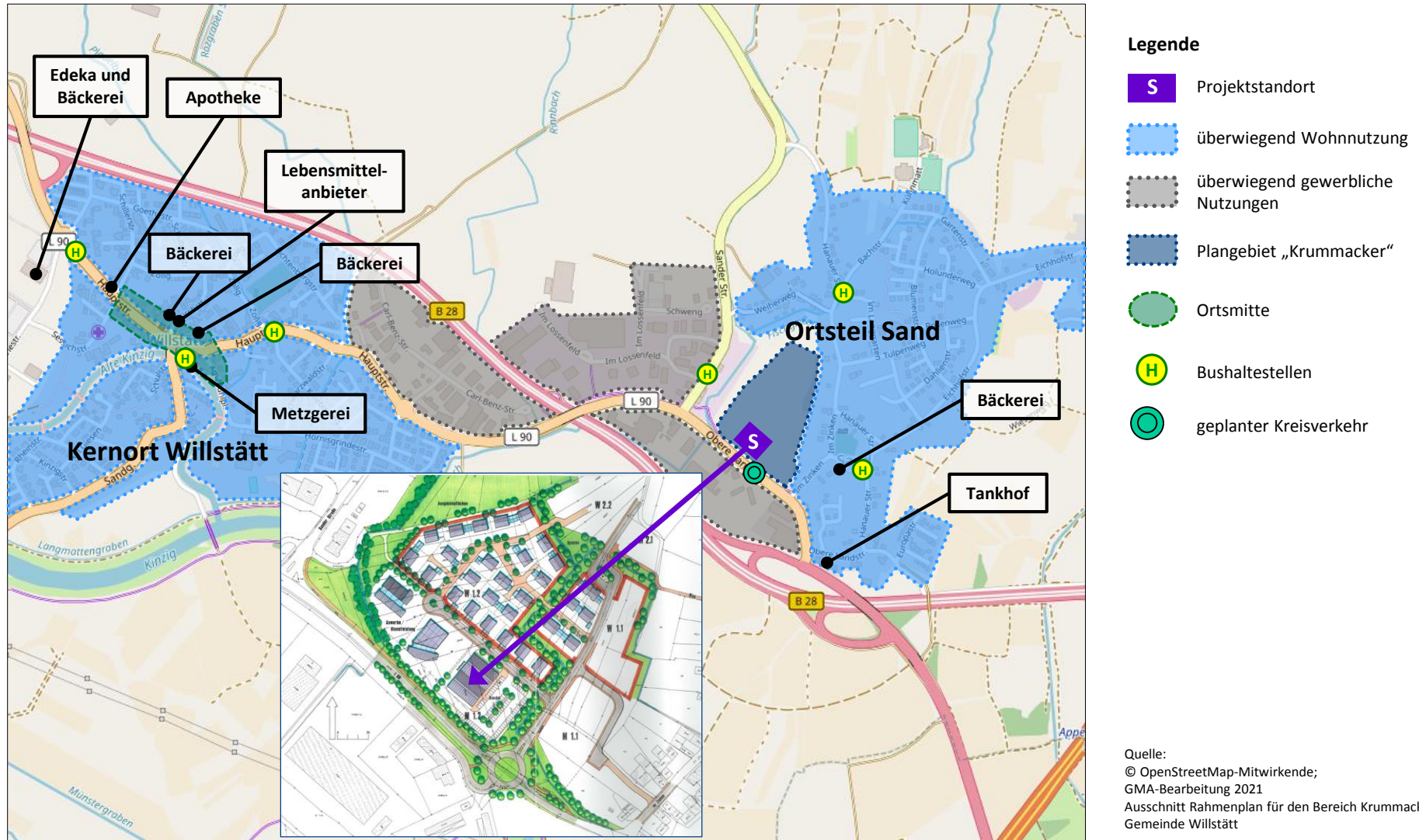


Foto 6: Landesstraße 90 mit Abbiegespur auf Industriestraße (geplanter Kreisverkehr)



GMA-Aufnahmen

Karte 4: Vorhabenplanung „Krummacker“ und Umfeldnutzungen



3. Umsatzprognose der geplanten Vorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens in Willstätt-Sand wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden des Einzugsgebietes. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß ein Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Errichtung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel behandelt.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Agglomerationsstandort handelt, werden bei den folgenden Umsatzprognosen mögliche Agglomerationseffekte bereits mit berücksichtigt.

3.1 Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 8: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmittel-discounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche

Zonen	Kauf- Kraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Willstätt	23,2	25	5,8	1,4 – 1,5	7,3	85
Streuumsätze (bzw. Agglomerationseffekte vorw. aus Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen)			1,0	0,2 – 0,3	1,2 – 1,3	15
Insgesamt			6,8	1,7	8,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich variiert bei Lebensmittelmärkten je nach Anbieter und liegt bei dem hier angenommenen Aldi-Markt bei ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² am vorgesehenen Standort eine **Gesamtumsatzleistung von max. 8,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,8 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 1,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (davon ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf die weiteren Randsortimente).

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit rd. 85 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Willstätt generiert werden würde. Lediglich ein Anteil von max. 15 % entfällt auf Streuumsätze. Hierunter fallen überwiegend Bewohner der nahe gelegenen Stadtteile Kork und Odelshofen von Kehl, Pendler sowie Zufallskunden, die vereinzelt Einkäufe am Planstandort tätigen würden. Dies ist auch auf die Agglomerationswirkung mit dem Drogeriemarkt zurück zu führen.

3.2 Umsatzermittlung des Drogeriemarktes

Für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² lässt sich folgende **Umsatzprognose** anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 9: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Drogeriemarkt mit rd. 600 m² Verkaufsfläche

Zonen	Kauf-Kraft Drogerie in Mio. €	Markt- anteil Drogerie in %	Umsatz- gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Willstätt	4,3	max. 60 – 65	2,7	79
Streuumsätze (überwiegend Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen)			0,7	21
Insgesamt			3,4	100

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für einen Drogeriefachmarkt mit rd. 600 m² VK und einer Flächenproduktivität von rd. 5.660 € / m² VK ergibt sich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus Willstätt von ca. 2,7 Mio. €. Unter Hinzurechnung von Streuumsätzen, welche vorwiegend aus den Kehler Stadtteilen Kork und Odelshofen (insg. rd. 3.000 Einwohner) stammen werden, errechnet sich für den geplanten Drogeriefachmarkt somit ein **Soll-Umsatz von ca. 3,4 Mio. €**. Davon entfallen rd. 0,3 – 0,4 Mio. € auf das Lebensmittelsortiment sowie rd. 0,3 – 0,4 Mio. € auf die restlichen Randsortimente. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 80 % Drogeriewaren, 10 % Lebensmittel und 10 % restliche Sortimente.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu betonen, dass rd. 79 % des Gesamtumsatzes aus Willstätt stammen wird. Die rd. 3.000 Einwohner der Stadtteile Kork und Odelshofen der Stadt Kehl sowie weitere geringe Zufallskunden stellen die ca. 21 % Streukundenanteile dar.

Hierbei ist nochmals anzumerken, dass es sich um eine Worst-Case-Betrachtung auf Grundlage durchschnittlicher Flächenleistungen für Drogeriemärkte handelt. Die lokalspezifischen Verhältnisse, wie z.B. die starken Wettbewerbsstandorte im Umfeld oder die Tatsache, dass Willstätt mehr Wohn- als Arbeitsplatzstandort ist, lassen prinzipiell von eher geringeren Umsatzleistungen für den Drogeriemarkt ausgehen. Trotz geringerer Umsatzleistungen pro m² Verkaufsfläche zeigen die aktuellen Entwicklungen, dass die Drogeriemärkte dennoch expandieren. Die hier gewählte Worst-Case-Betrachtung dient insbesondere zur Einschätzung der maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens i. S. des Beeinträchtigungsverbotes.

3.3 Betrachtung der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Gesamtvorhabens

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens am Standort „Krummacker“ sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente der einzelnen Anbieter sortimentsspezifisch zu kumulieren.

Gemeinsam werden der Lebensmitteldiscounter und der Drogeriefachmarkt einen **Gesamtumsatz von max. 11,9 Mio. €** auf sich vereinen. Dieser verteilt sich sortimentsspezifisch wie folgt:

Tabelle 10: Sortimentsspezifische Umsatzaufteilung der Vorhaben in Mio.€

Anbieter Sortimente	Lebensmitteldiscounter	Drogeriemarkt	Summe Sortiment
Lebensmittel	6,8	0,3 – 0,4	7,1 – 7,2
Drogeriewaren	0,8 – 0,9	2,7	3,5 – 3,6
Restliche Randsortimente *	0,8 – 0,9	0,3 – 0,4	1,2
Summe Anbieter	8,5	3,4	11,9

* Restliche Randsortimente umfassen alle weiteren Sortimente außer Drogeriewaren oder Lebensmittel, z. B. Zeitungen, Zeitschriften, Bekleidung, Spiel- und Schreibwaren etc.

GMA-Aufstellung 2021

Bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Standortgemeinde selbst oder auf die Nahversorgungsstrukturen im Umfeld wird dementsprechend eine sortimentsspezifische Betrachtung im Folgenden stattfinden.

4. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Bei einer Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

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

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. Derzeit gibt es in Willstätt weder einen Lebensmitteldiscounter noch einen Drogeriefachmarkt. Aufgrund dessen werden in erster Linie größere Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte in Appenweier und Kehl von dem Vorhaben betroffen sein. Aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte werden kleinere Spezialanbieter (Apotheken, Parfümerien, Naturkostladen, Direktvermarkter, Wochenmarktbesicker) eher nachrangig von dem geplanten Vorhaben betroffen sein.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 11: Sortimentsspezifische Umsatzumverteilung als Folge der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eins Drogeriemarktes am Standort „Krummacker“

	Lebensmittel			Drogeriewaren			Kumuliert
	Umsatzumverteilung in Mio. €	Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %***	Umsatzumverteilungsquote in %
Willstätt	0,5 – 0,6	8 – 9	6 – 7	<< 0,1	0,7	4	6
Appenweier	1,5	17 – 18	8	0,4	5	8	8
Kehl	4,8	99 – 100	5	2,6 – 2,7	32	8	6
...davon ZVB*	1,4	28 – 29	5	1,2	15 – 16	8	6
Innenstadt							
...davon sonstige Lagen	3,4	71 – 72	5	1,4 – 1,5	16 – 17	8	6
...davon Kehl-Kork	< 0,1	1,5	3	<< 0,1	< 0,3	2	2 – 3
Sonstige Standorte (z. B. Offenburg)	0,3	---**	n. n.	0,5	---**	n. n.	n. n.
Summe Kernsortimente	7,1 – 7,2			3,5 – 3,6			
Weitere Randsortimente (keine Lebensmittel, keine Drogeriewaren)	0,8 – 0,9	---**	n. n.	0,3 – 0,4	---**	n. n.	n. n.
Summe Kern- und Randsortimente	8,0			3,9			11,9 Mio. €

* ZVB = Zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl.

** keine Ausweisung möglich, da diverse, räumlich nicht zuordenbare Standorte und Anbieter

*** Kernsortimente Drogeriemärkte zzgl. Drogeriemarktabteilung der Lebensmittelmärkte und weitere Drogerieanbieter

n.n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2021; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

4.1 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen sind folgende Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- In der **Gemeinde Willstätt** werden aufgrund des Fehlens entsprechender Wettbewerber (Discounter und Drogeriefachmarkt) nur geringe Umsatzzumlenkungen (max. 0,5 – 0,6 Mio. €) zu erwarten sein. Diese werden in erster Linie den großen Lebensmittelmarkt Edeka in der Industriestraße im Kernort betreffen, da dieser aktuell als einziger Lebensmittelanbieter die wichtigste Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt. Der kleine Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte des Kernortes wird nur marginal betroffen sein, da er für den Vergesslichkeitseinkauf oder als Treffpunkt eine andere Funktion übernimmt als ein Discounter oder ein Drogeriemarkt. Einkäufe der Willstätter Bevölkerung bei Discountern und Drogeriemärkten werden bereits heute an anderen Standorten getätigt (vorwiegend Appenweier, Kehl). Demnach findet durch die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes in Willstätt-Sand eher eine Kaufkraftrückholung von anderen Standorten außerhalb statt, anstelle eines Kaufkraftabzugs von den bestehenden Anbietern in Willstätt. Die kumulierte Umverteilungsquote von 6 % kann als wettbewerbliche Wirkung betrachtet werden, welche in Willstätt zu keiner Schädigung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen führen wird.
- Die **Nachbargemeinde Appenweier** weist in schneller Erreichbarkeit (10 Minuten Fahrtzeit) einen Kombistandort aus Drogeriemarkt und Vollsortimenter auf. Des Weiteren verfügt die Gemeinde einen Discounter (Netto) sowie einen zweiten Supermarkt (Edeka Decker), die in Urloffen angesiedelt sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Kombistandort, da er am vergleichbarsten mit dem Vorhabenstandort in Willstätt-Sand ist, auch am stärksten von den Umverteilungseffekten betroffen sein wird. Insgesamt werden Umsatzzumverteilungen i. H. v. rd. 1,9 Mio. € bzw. Umsatzzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 8 % gegenüber den Lebensmittel- und den Drogeriesortimenten wirksam. Die sortimentspezifische Umverteilungsquote für Drogeriewaren von 8 % ist im Sinne der Kaufkraftrückholung als annehmbar für den gut frequentierten Anbieter dm zu betrachten. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Appenweier ist durch die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes in Willstätt-Sand somit nicht zu erwarten.
- Abgesehen von dem etwas weiter entfernten Oberzentrum Offenburg stellt das **Mittelzentrum Kehl**, welches wie Appenweier ebenfalls in rd. 10 Minuten Fahrtzeitentfernung liegt, den nahegelegensten Einkaufsstandort **mit einer Vielzahl an Anbietern aus dem Lebensmittel- und dem Drogeriesegment** aber auch mit Anbietern aus dem mittel- und langfristigen Bedarf an diversen unterschiedlichen Standortlagen dar. Neben

dieser Bedeutung als traditioneller Einkaufsstandort ist darüber hinaus auch mit hohen Pendlerströmen aus Willstätt in Richtung des Mittelzentrums zu rechnen. Daher werden in Kehl gegenüber dem Lebensmittel- und Drogeriebestandsumsatz die höchsten absoluten Umsatzumverteilungen i. H. v. insgesamt 7,4 – 7,5 Mio. € wirksam werden, welche jedoch in der Summe eine moderate Umverteilungsquote von max. 6 % ausmachen. Bedingt durch die Funktion als Mittelzentrum mit sämtlichen Angeboten der Daseinsvorsorge, Arbeitsstätten aber auch aufgrund der speziellen, grenznahen Lage zu Frankreich bzw. in direkter Nachbarschaft zur Stadt Straßburg sind die Einzelhandelsangebote insgesamt sehr gut frequentiert. Insbesondere Anbieter aus dem Lebensmittel- und Drogeriewarensegment werden von den französischen Kunden verstärkt aufgesucht. Dementsprechend sind die Anbieter in Kehl gut aufgestellt.

- Unter Berücksichtigung der Standortlagen ist gem. dem Einzelhandelskonzept zwischen dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kehl** und sonstigen Lagen zu unterscheiden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt verfügt über zwei Drogeriemärkte (Müller, dm) und zwei Parfümerien auf der Hauptstraße sowie über den großen Edeka- und den großen dm-Markt im City Center Kehl und weitere kleinteilige Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter. Gegenüber diesen Anbietern werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. 6 % wirksam, was eine unmittelbare Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht erwarten lässt.
- Bezüglich der sonstigen Lagen werden weitere 4,8 – 4,9 Mio. € umverteilungswirksam. Hiervon betroffen wären vorwiegend die dezentralen Standorte mit Kombinationen aus Lebensmittel- und Drogerieanbietern. Darunter fallen das gut erreichbare Gewerbegebiet bzw. der **Fachmarktstandort nördlich der Innenstadt** mit den Anbietern Rewe, Aldi, Lidl, Penny und dm-Drogeriemarkt. Gegenüber dem Lebensmittel- sowie Drogeriewarenbereich dieser Anbieter werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 6 % wirksam werden. Gegenüber dem Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich im **Gewerbegebiet in Sundheim** (Kaufland, Lidl, Aldi, dm) werden rd. 5 – 6 % Umsatzumverteilungen entfallen. Auf den **südlichen Fachmarktstandort im Stadtteil Goldscheuer**, in direkter Nähe zu Eckartsweier, entfallen rd. 6 – 7 %. Weitere **sonstige Lagen bzw. Solitärstandorte** im Kehler Stadtgebiet werden mit rd. 3 – 4 % Umsatzumverteilungseffekte betroffen sein.
- Schließlich ist auf den Anbieter „nah und gut“ im Stadtteil Kehl-Kork einzugehen. Insbesondere da davon auszugehen ist, dass aus den Stadtteilen Kork und Odelshofen perspektivisch auch ein gewisser Kundeanteil sich in Richtung der neuen Vorhaben in Willstätt-Sand orientieren wird, können Wirkungen gegenüber dem Bestand in Kork nicht pauschal ausgeschlossen werden. Bei dem „nah und gut“-Standort in Kork handelt es sich um einen klassischen Dorfladen in der Ortsmitte. Dieser Markt übernimmt eine

wichtige Nahversorgungsfunktion, kann jedoch nur einen Bruchteil des Nachfragepotenzials der Einwohner von Kork und Odelshofen binden. Aktuell ist davon auszugehen, dass in Kehl-Kork max. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft vor Ort gebunden wird. 80 % fließen an andere Standorte ab, v. a. in die o. g. Fachmarktlagen von Kehl sowie teilweise an den nahe gelegenen Edeka-Markt im Kernort Willstätt. Diese Kaufkraftflüsse werden sich perspektivisch leicht verändern und dann teilweise auch in Richtung der geplanten Vorhaben in Willstätt-Sand fließen. Der kleine Nahversorger in der Ortsmitte wird jedoch maximal von Umsatzeinbußen zwischen 2 – 3 % betroffen sein. Eine kausale Gefährdung der Nahversorgung in Kehl-Kork ist somit auszuschließen.

- Eine Umverteilungsquote von max. 6 % für Kehl gesamt, ebenso wie max. 6 – 7 % auf einzelne Lagen (z.B. Kehl-Goldscheuer) lässt nicht mit Betriebsschließungen oder einer Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Kehl rechnen. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass es sich bezüglich der Anbieter außerhalb der Innenstadt um rein wettbewerbliche Effekte handelt. Wie bereits erwähnt, handelt es sich insgesamt bei den Umverteilungseffekten gegenüber Kehl (und Appenweier) um eine reine Kaufkraft-rückholung. **Diese Kaufkraft-rückholung ist im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes (s.u.) durchaus legitim.**
- Aufgrund weiterer Pendlerverflechtungen an sonstige andere Standorte (z. B. Offenburg) ist davon auszugehen, dass sich kumuliert betrachtet rd. 0,8 Mio. € gegenüber anderen sonstigen Standorten verteilen werden (v. a. Offenburg). Dies kann sich jedoch auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte verteilen, sodass Auswirkungen hier nicht nachgewiesen werden können.
- Die Umsatzanteile der weiteren Randsortimente (ohne Lebensmittel, ohne Drogeriewaren) werden zu großen Teilen gegenüber den Randsortimenten anderen Lebensmittel- und Drogeriemärkte insbesondere in Willstätt, Appenweier und Kehl gehen. Es ist aber auch davon auszugehen, dass ein Teil davon ebenfalls gegenüber sonstigen Anbietern (keine Lebensmittel- oder Drogeriemärkte) in Willstätt und Umgebung (Appenweier, Kehl, Offenburg) wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.

5. Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein zu verweisen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

5.1 Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Willstätt unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hier ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

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

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

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

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

Im **Regionalplan 3.0** des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird das Konzentrationsgebot in Plansatz 2.4.4.2 Konzentrationsgebot wie folgt ergänzt:

„(1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.“²⁵

Da der Gemeinde Willstätt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben genannten Ausnahmekriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Willstätt liegt im Verdichtungsraum Offenburg / Lahr / Kehl, ist jedoch nicht mit einem zentralen Ort siedlungsräumlich zusammengewachsen, sodass nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten als Begründung herangezogen werden kann.

²⁵ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit zum 22.09.2017. S. 56.

Die Verkaufsflächenausstattung (149 m² VK / 1.000 EW) im Lebensmittelbereich sowie das ebenfalls in Kap. V. errechnete offene Verkaufsflächenpotenzial für Drogerieangebote in Willstätt machen deutlich, dass in Willstätt mit rd. 10.080 Einwohnern (Tendenz steigend) keine angemessene Grundversorgung besteht. Darüber hinaus zeigt die vorhandene Standortstruktur eine räumliche Versorgungslücke im Ortsteil Sand, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbauplanungen am Standort „Krummacker“. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes könnte die Grundversorgung in der Gemeinde Willstätt sowohl in qualitativer als auch in quantitativer und räumlicher Hinsicht verbessert und zukunftsfähig ausgerichtet werden.

In Ergänzung zu den allgemeinen Ausstattungskennziffern soll an dieser Stelle der **Nachweis der Erforderlichkeit** des Standortes bzw. des Vorhabens für die Grundversorgung unter Berücksichtigung des Regionalplans Südlicher Oberrhein erbracht werden. Hierzu wird eine Modellrechnung aufgestellt, in welcher die örtliche Kaufkraft im Lebensmittelbereich dem Lebensmittelumsatz (auf Basis von Durchschnittswerten²⁶) gegenübergestellt wird.

Im Einzugsgebiet als räumliche Beurteilungsgrundlage (vgl. Kapitel IV, 1.), welches im Westlichen die Gemeinde Willstätt umfasst, leben aktuell rund 10.080 Einwohner. Diese verfügen über ein Kaufkraftpotenzial von rund 23,2 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsegment.

Für die Modellrechnung werden durchschnittliche Flächenleistungen der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes unabhängig von der tatsächlichen Vor-Ort-Situation angenommen. Die Flächenleistungen liegen dabei für Edeka bei 4.450 € / m² VK, für Aldi Süd bei 9.130 € / m² VK sowie bei dm bei 6.728 € / m² VK. Nach Abzug des jeweiligen Nonfood-Umsatzanteils (ca. 15- 20 % bei den Lebensmittelmärkten bzw. 92 % beim Drogeriemarkt) würde sich so eine Umsatzleistung (nur Lebensmittel) von ca. 14,8 Mio. € ergeben. Die Zentralität im Lebensmittelsegment liegt bei diesem Ansatz bei 63 %. Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Legelshurst mit max. 1.000 m² VK berücksichtigt werden. Da ein möglicher Betreiber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wird eine durchschnittliche Flächenleistung von 4.500 € / m² VK angesetzt. Nach Abzug des Nonfood-Umsatzanteils würde sich die Umsatzleistung auf 18,7 Mio. € erhöhen. Mit der Umsetzung in Legelshurst wäre mit einer Erhöhung der Zentralität auf 80 % auszugehen.

Die Modellrechnung zeigt, dass das Vorhaben der Grundversorgung dient, bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste.

Vor diesem Hintergrund sind in Willstätt „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

²⁶ u.a. Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, EHI Retail Institute.

5.2 Integrationsgebot

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

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

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

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

Auch im **Regionalplan 3.0** werden diese Vorgaben per nachrichtlicher Übernahme im Plansatz 2.4.4.5 (N) aufgegriffen und folgendermaßen Begründet:

„Städtebaulich integrierte Standorte sind innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegene Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. Sie zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV aus.“²⁷

Das Vorhaben des Nahversorgungsstandortes soll im Zusammenhang mit der Rahmenplanung auf dem Areal „Krummacker“ umgesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Märkte aktuell am Standort nicht integriert wären. Im Zuge der Umsetzung der Rahmenplanung, welche auch neue Wohngebiete umfasst, wird der Standort perspektivisch direkt von Wohnbebauung umgeben sein sowie eine fußläufige Anbindung an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Sand gewährleistet. **Demnach ist das Integrationsgebot unter Berücksichtigung und Umsetzung der zukünftigen Planungen auf dem Areal „Krummacker“ eingehalten.**

5.3 Kongruenzgebot

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

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

²⁷ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit zum 22.09.2017. S. 58.

Im **Regionalplan 3.0** werden die Forderungen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg im Plansatz 2.4.4.4 (Z) aufgegriffen. Danach ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. In der weiterführenden Begründung des Kongruenzgebotes heißt es:

„[...] Nach LEP PS 3.3.7.1 soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. auch PS 2.4.4.3). Die an diesen Kriterien orientierte Verkaufsflächenbegrenzung soll sicherstellen, dass der jeweilige Zentrale Ort ausschließlich die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt und keine Aufgaben außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs wahrnimmt, die die räumlich-funktionellen Aufgabenbereiche benachbarter Zentraler Orte vergleichbarer Zentralitätsstufe beschneidet.

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nach Punkt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. [...]“²⁸

Für die Gemeinde Willstätt beschränkt sich der Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet.

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des potenziellen Nahversorgungsstandortes in Willstätt-Sand beschränkt sich auf die Gemeinde Willstätt selbst. Ein regelmäßiges, weiterreichendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die überwiegend lokale Rolle des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung unterstreicht.
- Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass für den Lebensmitteldiscounter ca. 85 %, für den Drogeriemarkt ca. 79 % des erzielten Umsatzes aus Willstätt stammen. Lediglich ein Teil von ca. 15 bzw. 21 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert, wobei es sich dabei vorwiegend um Kunden aus Kehl-Kork und –Odelshofen handelt.
- Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 %, der nicht überschritten werden darf, wird damit deutlich eingehalten.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

²⁸ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit zum 22.09.2017. S. 57 f.

5.4 Beeinträchtungsverbot

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

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

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

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

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

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

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

Der **Regionalplan 3.0** fordert hinsichtlich des Beeinträchtungsverbot es gemäß Plansatz 2.4.4.3 (Z):

„Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde

(Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.“²⁹

Basierend auf der derzeitigen Versorgungssituation in Willstätt und den Angebotsstrukturen im Umland sowie den dargestellten Umsatzzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Durch die Ansiedlung eines Discounters und eines Drogeriemarktes würde sich die Versorgungssituation in der Standortgemeinde verbessern. Zwar gibt es in Willstätt derzeit einen modernen Supermarkt; dieser deckt jedoch weder das von den Kunden gewünschte Discountsortiment ab, noch bieten er ein vollumfängliches Drogeriesegment an. Somit schafft der einzige örtliche Supermarkt es nicht, das Kaufkraftpotential der Willstätter Wohnbevölkerung in ausreichendem Maße zu binden. Mit der Ansiedlung würden sich diese Aspekte nachweislich verbessern.
- Die ermittelten Umverteilungen liegen in Bezug auf die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren je Standortlage bei max. 8 % und damit unterhalb eines kritischen Niveaus. Die höchsten sortimentspezifischen Umverteilungsquoten von rd. 8 % fallen zu Lasten der Drogeriewaren in Appenweier. Im Sinne einer gerechtfertigten Kaufkraft-rückholung ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch keine Gefährdung des Betriebs besteht, da auch er den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus der eigenen Standortgemeinde erzielt. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um Kaufkraftverschiebungen zur Sicherung der Grundversorgung vor Ort und nicht um Kaufkraftabzüge. Städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder zentraler Versorgungsbereiche sind demnach sowohl in Willstätt, Appenweier und Kehl als auch für weitere sonstige Kommunen auszuschließen.

Städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung der Ortskerne in den benachbarten Zentralen Orten werden durch das Vorhaben somit nicht ausgelöst. Vielmehr wird die Nahversorgung in Willstätt, insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnbauplanungen, gestärkt und langfristig gesichert. Umsatzverluste bei den Anbietern der benachbarten Städte und Gemeinden sind vorwiegend als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. von Marktaustritten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

²⁹ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 8.12.2016 und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit zum 22.09.2017. S. 57.

VII. Abschließende Bewertung der örtlichen Nahversorgungsfunktion und Empfehlungen

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Willstätt hat gezeigt, dass grundsätzlich Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Aktuell weist das Angebot sowohl in quantitativer und qualitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Standortstruktur vor dem Hintergrund der Wohnbauplanungen einen Optimierungsbedarf auf.

Die Wettbewerbsanalyse, der interkommunale Vergleich sowie die Betrachtung verschiedener Kennziffern des Einzelhandels haben ergeben, dass ein rechnerisches Verkaufsflächenzusatzpotenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes besteht. Nachfrage-seitig konnte aufgezeigt werden, dass im Lebensmittelbereich mehr als Hälfte der vorhandenen Kaufkraft an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb von Willstätt abfließt. Auch im Bereich der Drogeriewaren ist festzuhalten, dass aktuell kein Drogeriefachmarkt in Willstätt vorhanden ist. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 600 m² Verkaufsfläche ist für die Grundversorgung in Willstätt angemessen.

Vor dem geschilderten Hintergrund der Wohnbauplanungen im Bereich „Krummacker“ im Ortsteil Sand könnte die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel- und eines Drogeriefachmarktes an dieser Stelle eine sinnvolle Maßnahme zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde leisten und zur Attraktivität des Wohnbaustandortes beitragen.

Ausgehend davon, dass die Märkte perspektivisch den Wohngebieten räumlich direkt zugeordnet sind, wird die fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung des Ortsteils Sand verbessert.

Aus gutachterlicher Sicht ist mit Blick auf die vorhandenen Angebotsstrukturen in Willstätt am Projektstandort die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes zu empfehlen. Aufgrund der begrenzten Artikelzahl von Lebensmitteldiscountern sind bei einem solchen Betriebstyp die geringsten Überschneidungen mit den ansässigen Vollsortimentern zu erwarten. Als Verkaufsflächengröße ist dabei ein Markt mit ca. 1.200 m² anzustreben. Für den Drogeriemarkt errechnet sich ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 600 m².

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Vorhaben in Willstätt-Sand ein sinnvoller Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.

VIII. Zusammenfassung

Bewertung der Nahversorgungssituation in Willstätt

Bestandsdaten	15 Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, rd. 1.960 m² VK, ca. 9,9 Mio. € Umsatzleistung - Edeka-Supermarkt im Kernort als einziger strukturprägende Lebensmittelanbieter in der gesamten Gemeinde, ergänzt durch einen kleinen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter
Quantitative Bewertung	- Verkaufsflächenausstattung Lebensmittel: rd. 149 m² VK / 1.000 EW (unterdurchschnittlich) - kein Drogerieangebot vorhanden
Qualitative Bewertung	- moderner Edeka-Markt im Kernort - kleinteilige Anbieter in der Ortsmitte - größere Einkäufe werden im Umland durchgeführt (Kehl, Appenweier)
Entwicklungspotenzial im Lebensmittelsegment bzw. für Drogeriewaren	- Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen durch einen modernen Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt - empfohlene Verkaufsfläche Discounter: ca. 1.200 m² - vorhandenes rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriemarkt: rd. 600 m²

Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Grundlagen	Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0
Planvorhaben / Planstandort	Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (VK ca. 1.200 m²) sowie eines Drogeriemarktes (VK ca. 600 m²); Ansiedlung im Rahmen der Entwicklung des Wohnbaustandortes im Ortsteil Sand
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Willstätt	- ca. 10.080 Einwohner - zentralörtliche Funktion: Kleinzentrum - fünf Ortsteile - durchschnittliches Kaufkraftniveau: 100,8
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Willstätt selbst - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.080 Personen - Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 23,2 Mio. € - Kaufkraftpotenzial im Drogeriebereich im Einzugsgebiet: ca. 4,3 Mio. €
Umsatzerwartung	- Gesamtumsatzleistung Lebensmitteldiscounter bei rd. 1.200 m² VK ca. 8,5 Mio. €, - Gesamtumsatzleistung Drogeriemarkt bei rd. 600 m² VK ca. 3,4 Mio. €

Umsatzumverteilungseffekte

- Willstätt:**

Wettbewerbliche Effekte gegenüber dem Edeka-Supermarkt, da räumliche Nähe und Überschneidungen der Einzugsgebiete. Aber ohne Gefährdung des Anbieters bzw. der Nahversorgungsstrukturen.
- Umland:**

Umsatzumlenkungen verteilen sich auf eine große Anzahl von Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Appenweier, Kehl und in Teilen auf weitere Standorte (Offenburg) und erreichen in der Summe der Lebensmittel- und Drogeriesortimente max. 8 %.

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Die Verkaufsflächenausstattung (ca. 149 m² VK / 1.000 EW) im Lebensmittelbereich sowie das Nichtvorhandensein von Drogerieangeboten machen deutlich, dass in Willstätt mit rd. 10.080 Einwohnern keine angemessene Grundversorgung besteht. Darüber hinaus zeigt die vorhandene Standortstruktur eine räumliche Versorgungslücke im Ortsteil Sand, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbauplanungen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes könnte die Grundversorgung in der Gemeinde Willstätt sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Anhand einer Modellrechnung (Gegenüberstellung der örtlichen Kaufkraft mit dem Lebensmittelumsatz auf Basis von durchschnittlichen, betreiberspezifischen Flächenleistungen) wurde zudem die Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung belegt. Die Modellrechnung zeigt, dass das Vorhaben der Grundversorgung dient, bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste. Vor diesem Hintergrund sind in Willstätt „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.
Integrationsgebot	Das Vorhaben des Nahversorgungsstandortes soll im Zusammenhang mit der Rahmenplanung auf dem Areal „Krummacker“ umgesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Märkte aktuell am Standort nicht integriert wären. Im Zuge der Umsetzung der Rahmenplanung, welche auch neue Wohngebiete umfasst, wird der Standort perspektivisch direkt von Wohnbebauung umgeben sein sowie eine fußläufige Anbindung an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Sand gewährleistet. Demnach ist das Integrationsgebot unter Berücksichtigung und Umsetzung der zukünftigen Planungen auf dem Areal „Krummacker“ eingehalten.
Kongruenzgebot	Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass für den Lebensmitteldiscounter ca. 85 %, für den Drogeriemarkt ca. 79 % des erzielten Umsatzes aus Willstätt stammen. Lediglich ein Teil von ca. 15 bzw. 21 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert, wobei es sich dabei um Pendler und Zufallskunden vorwiegend aus den Kehler Stadtteilen Kork und Odelshofen handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 %, der nicht überschritten werden darf, wird damit deutlich eingehalten. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.
Beeinträchtigungsverbot	Städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung der Ortskerne in den benachbarten Zentralen Orten werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr wird die Nahversorgung in Willstätt, insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnbauplanungen, gestärkt und langfristig gesichert. Umsatzverluste bei den Anbietern der benachbarten Städte und Gemeinden sind als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. von Leerständen in zentralen Lagen. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.

Verzeichnis Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	16
Karte 2:	Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen (Auswahl)	24
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes „Krummacker“ in Willstätt-Sand	26
Karte 4:	Vorhabenplanung „Krummacker“ und Umfeldnutzungen	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2:	Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	13
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung in Willstätt im regionalen Vergleich	15
Tabelle 4:	Nahversorgungsrelevanter Bestand in Willstätt	18
Tabelle 5:	Betriebe der Nahversorgung in Willstätt differenziert nach Ortsteilen	19
Tabelle 6:	Einzelhandelsangebot in Kehl nach Standortlagen	22
Tabelle 7:	Verkaufsflächenausstattung im interkommunalen Vergleich	30
Tabelle 8:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m ² Verkaufsfläche	38
Tabelle 9:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Drogeriemarkt mit rd. 600 m ² Verkaufsfläche	39
Tabelle 10:	Sortimentsspezifische Umsatzaufteilung der Vorhaben in Mio.€	40
Tabelle 11:	Sortimentsspezifische Umsatzumverteilung als Folge der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes am Standort „Krummacker“	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019	9
Abbildung 3:	Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland nach Vertriebsform	10
Abbildung 4:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	12
Abbildung 5:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kehl	23

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Edeka-Markt Willstätt	19
Foto 2:	Ihre Kette Hetzel, Ortsmitte Willstätt	19
Foto 3:	Bäckerei im Ortsteil Sand	20
Foto 4:	Bäckerei im Ortsteil Hesselhurst	20
Foto 5:	Blick auf die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche (Blickrichtung Nord von L 90)	36
Foto 6:	Landesstraße 90 mit Abbiegespur auf Industriestraße (geplanter Kreisverkehr)	36