



Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Schwanau

Auftraggeber: Gemeinde Schwanau

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 28.01.2019

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.

Urheber des Titelbildes: Verwendung gemäß Wikipedia Creative-Commons-Lizenz



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. Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung	7
2.1 Was ist Nahversorgung?	7
2.2 Angebotsstrukturen und Entwicklungen	8
2.2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	8
2.2.2 Marktentwicklungen im Drogeriebereich	11
2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe	14
2.4 Zukünftige Entwicklungen	15
II. Standortrahmenbedingungen für Schwanau	19
1. Lage im Raum und regionale Strukturen	19
2. Siedlungsstruktur	19
3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	22
4. Wirtschaftsstruktur	23
III. Aktuelle Versorgungssituation in Schwanau	24
1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Schwanau	24
2. Angebotsstrukturen im Umland	27
IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich	30
1. Quantitative Bewertung	30
2. Qualitative Bewertung	32
3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation	33
V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort	34
1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	34
2. Mikrostandort „Ottenheimer Straße“	37
3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	40
3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes	40
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	44

4.	Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen	45
4.1	Umsatzprognose und Marktchancen	45
4.1.1	Lebensmitteldiscounter	45
4.1.2	Drogeriemarkt	47
4.1.3	Hofladen	47
4.2	Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen	48
4.3	Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	53
4.3.1	Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	53
4.3.2	Integrationsgebot	54
4.3.3	Kongruenzgebot	55
4.3.4	Beeinträchtigungsverbot	56
VI.	Einschätzung der örtlichen Nahversorgungssituation und abschließende Bewertung des Vorhabens	59
VII.	Zusammenfassung	61

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die im Ortenaukreis gelegene Gemeinde Schwanau mit insgesamt rd. 7.045 Einwohnern¹ ist im Grenzbereich zwischen Frankreich und dem Mittelzentrum Lahr im Schwarzwald gelegen und wird durch ihre besondere Siedlungsstruktur durch die vier räumlich voneinander getrennten Ortsteile Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim (Hauptort) und Wittenweier charakterisiert. Speziell in den südlich gelegenen Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier ist derzeit praktisch keine Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden. Entsprechend ist Handlungsbedarf festzustellen.

Angesichts dieser Situation stellt sich in der Gemeinde Schwanau aktuell die Frage, wie die örtlichen Versorgungsstrukturen zukunftsfähig ausgestaltet werden können und welche Potenziale im Bereich der Nahversorgung für die Gemeinde vorhanden sind. Hintergrund der Überlegungen ist die geplante Ansiedlung eines Penny Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Nonnenweier im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt sowie einem Hofladen (vgl. Karte 1).

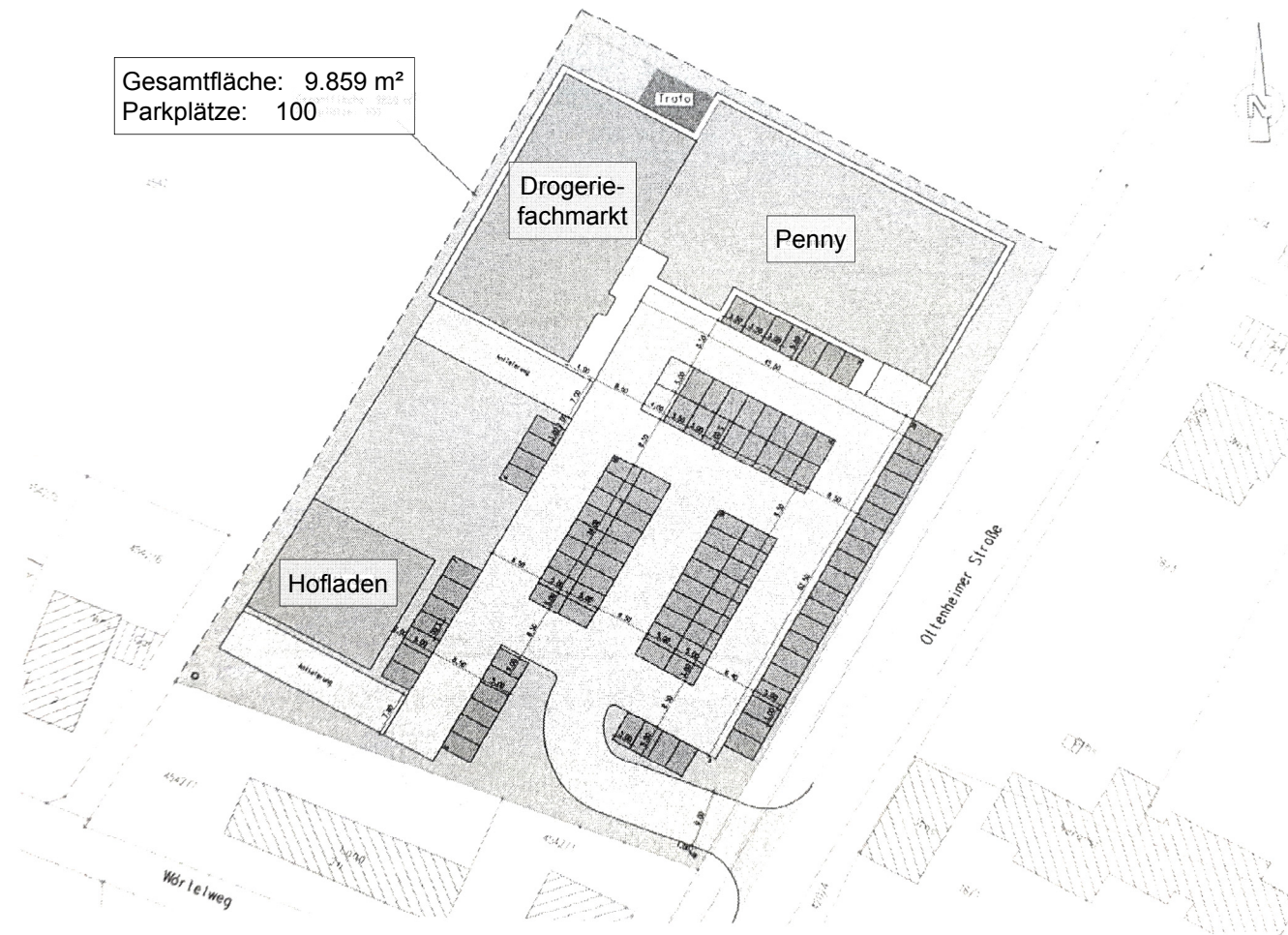
Im Zusammenhang mit diesen Ansiedlungsvorhaben wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im Juli 2017 von der Gemeinde Schwanau mit der Erarbeitung eines Konzeptes beauftragt, dessen Ziel die Sicherung einer langfristigen und zukunftsfähigen Nahversorgung in der Gemeinde Schwanau ist. Im Rahmen des zu erarbeitenden Nahversorgungskonzeptes sollen die Möglichkeiten der zukünftigen Ausgestaltung der Nahversorgung in der Gemeinde Schwanau erörtert werden.

Die Ausgangslage kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

- /// Die Gemeinde Schwanau gliedert sich in die vier Ortsteile Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim und Wittenweier, wobei in den südlichen Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier derzeit praktisch keine Nah Versorgungsstrukturen bestehen.
- /// Für den vorgesehenen Standort der o. g. Einzelhandelsbetriebe an der Ottenheimer Straße im Ortsteil Nonnenweier ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Für die Ansiedlung der Märkte ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO) erforderlich.
- /// Die momentan diskutierten Größenordnungen liegen bei 800 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter, 650 m² Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt und 150 m² Verkaufsfläche für einen Hofladen. Zusammen handelt es sich somit eindeutig um ein großflächige Einzelhandelsprojekt (Stichwort: Agglomeration).
- /// Aufgrund der Standortlage sind die Verflechtungen mit Frankreich zu berücksichtigen.

¹ Quelle: Telefonauskunft der Gemeinde Schwanau am 9. August 2017 (Stand: August 2017).

Karte 1: Flächenplanung des Vorhabens in Schwanau, OT Nonnenweier



Vor diesem Hintergrund ist zu untersuchen, welche Perspektiven für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung in Schwanau gegeben sind. Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- /// Welche realistischen Entwicklungsperspektiven lassen sich in Schwanau zur Sicherung der Nahversorgung identifizieren und quantifizieren?
- /// Inwiefern kann die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und Drogeriefachmarktes zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen beitragen?
- /// Welche Auswirkungen haben die o. g. Märkte auf die vorhandenen Strukturen in Schwanau sowie in den benachbarten Städten und Gemeinden?
- /// Ist das Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig (Standort, Dimensionierung, wettbewerbliche Effekte)?

Mit dieser Vorgehensweise kann eine regionalverträgliche Weiterentwicklung der Nahversorgung in Schwanau gewährleistet werden.

Zur Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes wurde im Juli 2017 eine intensive Standortbesichtigung in der Gemeinde Schwanau und in den umliegenden Kommunen vorgenommen. Darüber hinaus wurde auf Informationen von MB Research sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

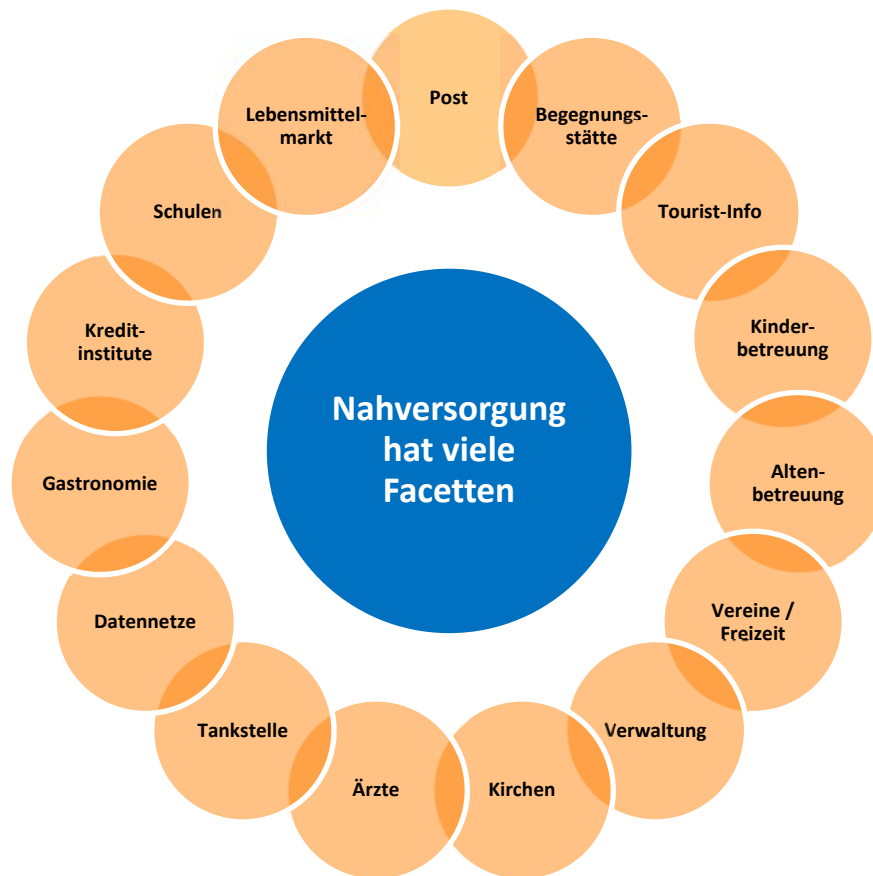
Die vorliegende Untersuchung dient somit der Entscheidungsvorbereitung und -findung der Gemeinde Schwanau in Bezug auf stadtplanerische und bauplanungsrechtliche sowie kommunalpolitische Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

2. Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung

2.1 Was ist Nahversorgung?

Da der Begriff Nahversorgung letztlich subjektiv belegt ist, existiert keine einheitliche Definition. Umgangssprachlich wird mit Nahversorgung ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen des privaten (z. B. Friseur, Banken, Post) und öffentlichen Bereichs (z. B. Bildungseinrichtungen, Kultur) sowie der Gastronomie, ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung verstanden.

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: GMA (2012): Das 1 x 1 der Nahversorgung, S. 7 (GMA-Bearbeitung 2017)

2.2 Angebotsstrukturen und Entwicklungen

2.2.1 Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

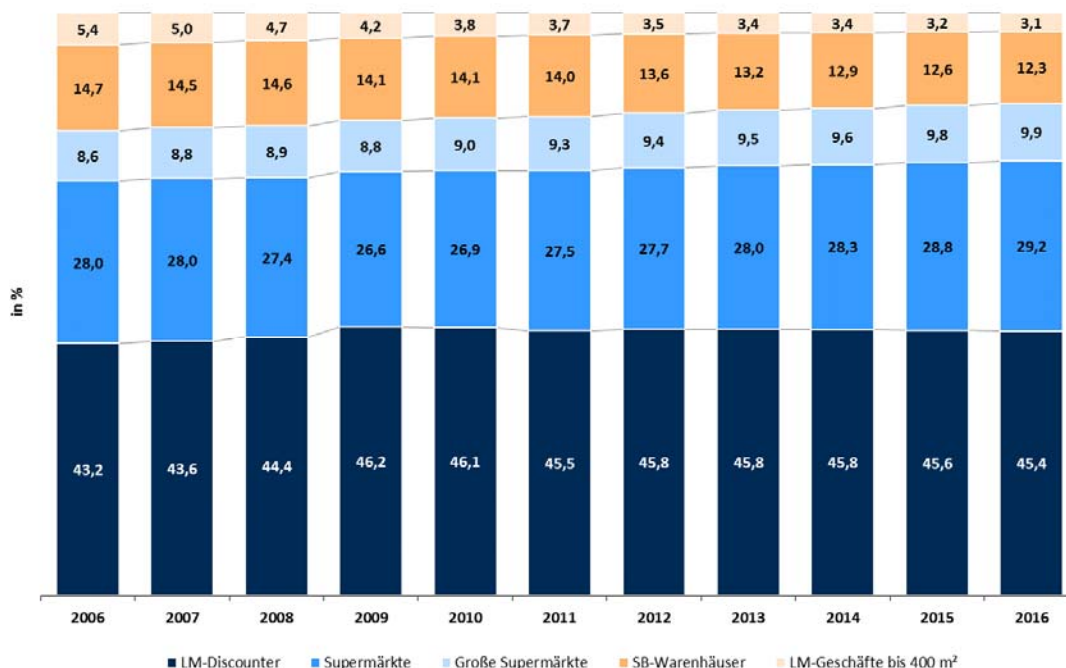
Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt. Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung. Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus vor allem in einwohner-schwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, einge-

schränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren vor allem in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.² Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie „**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 45 – 46 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile in % im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016



Quelle: GMA-Darstellung 2017 nach EHI EUROPÄISCHES HANDELSINSTITUT KÖLN (2017): Handelsdaten aktuell 2016.

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche vor allem auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

² In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (vor allem Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren bzw. regionale Produkte etc.) bewährt.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Europäischen Handelsinstituts, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Convenience Store

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Ethnischer Lebensmittelmarkt

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die in der Regel nicht von Deutschen, sondern von Migranten / Ausländern geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen. Als Beispiel kann ein Asiamarkt angeführt werden.

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (Vgl. Tabelle 1). Bei beiden Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Nonfood I (auch

³ Vgl. EHI EUROPÄISCHES HANDELSINSTITUT KÖLN (2017): Handelsdaten aktuell 2017, S. 365.

⁴ Nonfood I-Waren sind Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Nonfood II-Waren sind Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Nearfood genannt). Ein weiteres wichtiges Abgrenzungsmerkmal der Betriebstypen ist die **Verkaufsflächengröße**. Diese variiert zwischen den Discountern mit durchschnittlich rd. 780 m² VK pro Betrieb und den Supermärkten mit einer durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 980 m² VK pro Betrieb.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwaren- gruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m ² VK)		Supermarkt (Ø 982 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI EUROPÄISCHES HANDELSINSTITUT KÖLN (2017): Handelsdaten aktuell 2016, Sortimentsbreitenerhebung.

2.2.2 Marktentwicklungen im Drogeriebereich

Im Drogeriewarenbereich und insbesondere bei den Drogeriefachmärkten haben sich durch die Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker wie in keinem anderen Sortimentsbereich im deutschen Einzelhandel Entwicklungen ergeben, deren Wirkungen bis heute deutlich spürbar sind. So ist ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, welches dazu führt, dass teilweise auch in größeren Kommunen aktuell kein qualifiziertes und umfassendes Angebot im Drogeriefachmarktgebiet mehr vorhanden ist.

Zur Einordnung des Betriebstyps **Drogeriefachmarkt** und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen wird im Nachfolgenden die Definition angeführt:⁶

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

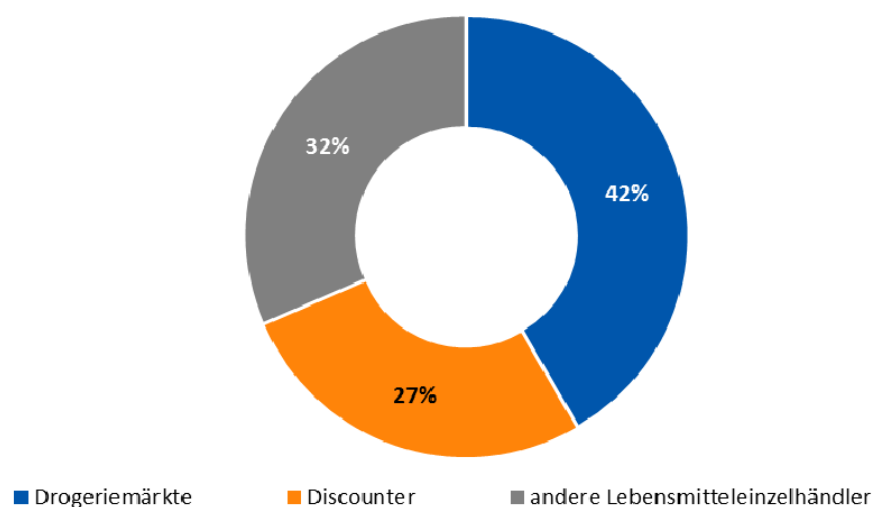
Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über Fachdrogerien, Lebensmitteleinzelhandel, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Von den Drogeriemärkten konnte Schlecker bis 2012 den höchsten Marktanteil mit ca. 37 % auf sich vereinen,

⁶ Quelle: INSTITUT FÜR HANDELSFORSCHUNG AN DER UNIVERSITÄT ZU KÖLN (2006): Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution.

während dm ca. 25 %, Rossmann ca. 21 % und Müller ca. 15 % erreichten. Bedingt durch die Insolvenz von Schlecker haben sich die Marktanteile jedoch bereits deutlich hin zu dm und Rossmann verschoben. Neben den Wettbewerbern im Drogeriewarensegment hat aber auch der Lebensmitteleinzelhandel profitiert.

Betrachtet man die Distributionsstrukturen im Drogeriewarensegment, dann entfallen auf die Drogeriemärkte ca. 42 % des Umsatzes⁷ und ca. 58 % auf den Lebensmitteleinzelhandel. Davon sind ca. 27 % den Lebensmitteldiscountern und ca. 32 % dem weiteren Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Abbildung 3: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland



Quelle: GMA-Darstellung 2017 nach STATISTA 2016

Die dargestellten Marktanteile stellen Durchschnittswerte über den gesamten Markt für Drogeriewaren in Deutschland dar. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede, die insbesondere von den jeweiligen Wettbewerbsstrukturen (Betreiber, Filialdichte etc.) sowohl im Drogerie- als auch im Lebensmitteleinzelhandel (z. B. SB-Warenhaus mit größerer Drogeriewarenabteilung) abhängig sind.

Zum Kernsortiment eines Drogeriemarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte, welche durch viele Sortimente ergänzt werden. Im Mittel bieten die Drogeriemärkte ca. 10.600 unterschiedliche Artikel an, was in etwa der durchschnittlichen Artikelzahl eines Supermarktes entspricht (Vgl. Tabelle 2).

⁷ dm ca. 23,7 %, Rossmann ca. 13,5 % und Müller / Budnikowsky / Ihr Platz ca. 4,4 %

Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland

Daten	dm	Rossmann	Müller
Filialen	1.744	1.991	528
Ø-Verkaufsfläche	500 – 800	500 – 800	800 – 4.500
Artikel	13.000	17.500	25.000
Sortiment	Drogeriewaren, Babynahrung, Biolebensmittel, Weine, Getränke, Naturkosmetik, frei verkäufliche Arzneimittel, Babybekleidung	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Lebensmittel, Tier-nahrung, Geschenkartikel, frei verkäufliche Arzneimittel, Haushaltswaren	Drogeriewaren, Babynahrung, Lebensmittel, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Tonträger, Kurzwaren

GMA-Zusammenstellung auf Grundlage unterschiedlicher Quellen 2016

Bedingt durch die Insolvenz von Schlecker ist in vielen Kommunen die noch verbleibende Grundversorgung weggebrochen. In der Hochphase konnte Schlecker auf über 10.000 Standorte zurückgreifen. Grundsätzlich haben sich nach der Schlecker-Insolvenz folgende Szenarien ergeben, die auch im Untersuchungsgebiet Relevanz besitzen:⁸

- /// Übernahme von rentablen Schlecker-Standorten durch Wettbewerber dm und Rossmann und Integration der Märkte in das jeweilige Filialnetz
- /// Ersatz der „Altstandorte“ durch Entwicklung städtebaulich, versorgungsstrukturell sowie ökonomisch sinnvolle Standorte
- /// ersatzloser Wegfall des Filialnetzes (vor allem in kleineren Städten im ländlichen Raum und auf Stadtteilebene)
- /// Wiederbelegung durch bürgerschaftlich getragene „Dorfladenkonzepte“ oder durch Privatengagement
- /// generelle Umsatzzuwächse sowie Expansion im Drogeriewarensegment der Lebensmittelmärkte (z. B. Edeka, Rewe) und der verbleibenden Drogeriefachmarktanbieter; in der Folge Ausweitung der Artikelzahlen im Drogeriebereich bei Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäusern
- /// geringe Umsatzzuwächse bei Apotheken mit Drogeriewarenangebot.

Aufgrund der Verkaufsflächengrößenordnung eines Großteils ehemaliger Schlecker-Flächen zwischen rund 150 – 350 m² wurden alte Schlecker-Filialen aufgrund der für die Branche nicht mehr zeitgemäße Flächenlayouts häufig nicht durch die drei genannten Betreiber (Müller, Rossmann und dm) nachgenutzt. Da die aktuellen Betreiber über größere Flächenansprüche verfügen, suchen sie in vielen Kommunen neue Standorte mit der Möglichkeit zur Etablierung moderner und großzügiger Drogeriemärkte. Ein Trend zu kleineren Filialen, wie teilweise im Lebensmitteleinzelhandel (in stark verdichteten Städten), ist nicht erkennbar.

⁸ U. a. Ergebnis der GMA-Kommunalbefragung 2014; Totalbefragung aller Gemeinden und Städte in der Region Stuttgart zur Nachfolgethematik Schlecker; Mai – Juni 2014.

2.3 Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre Aufgabe der Nahversorgung ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe (in der Regel 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.

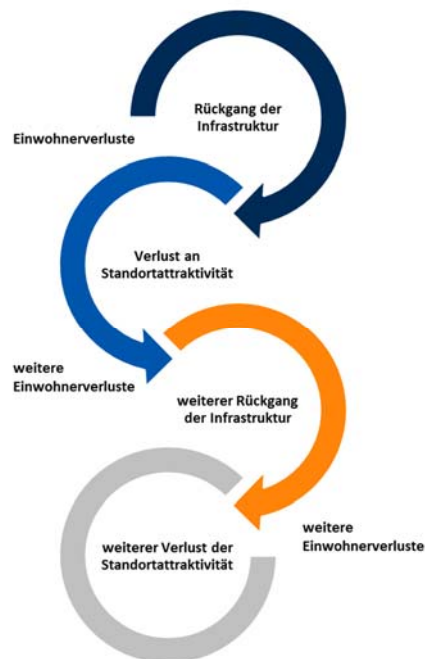
Neben der besonderen Rolle des Einzelhandels als Arbeitgeber ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Grundversorgung in die lokale Wirtschaft zurückfließt. Nahversorgungsbetriebe beziehen regelmäßig Waren auch aus der Region und unterstützen damit regionale kleinräumige Wirtschaftskreisläufe.

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.⁹

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind vor allem 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 (vor allem jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der Beginn der Abwärtsspirale (Vgl. Abbildung 4).

⁹ Vgl. beispielhaft ARBEITSGEMEINSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BAUSPARKASSEN (2006): Wohnen im Zentrum – Strategien für attraktive Stadt- und Ortskerne. Ergebnisse der landesweiten Wettbewerbsinitiative 2005/06, auch BBR 2008: Laufende Bevölkerungsumfrage.

Abbildung 4: Abwärtsspirale der Standortattraktivität


GMA-Darstellung 2017

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 Stellenschraube für die Wohn- und Standortqualität.

2.4 Zukünftige Entwicklungen

Auch in der Nahversorgung wird der demographische und technologische Wandel bestimmender Faktor bleiben. Wenngleich dem technologischen Wandel (Stichwort: Onlinehandel) für den restlichen Handel den zentralen Veränderungsfaktor zugesprochen wird, ist davon auszugehen, dass für die Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) der demographische

Wandel mit all seinen Konsequenzen¹⁰ 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 und Standortoptimierung. Priorität haben überwiegend integrierte Standorte in den Ballungsräumen, wengleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei herausragenden Standortrahmenbedingungen und passenden Standortanforderungen.

Tabelle 3: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Mögliche / typische Angebotsэлеmente	Benötigte Mindest-einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Angestrebte Verkaufsfläche in m ²	Sonstige Standortbedingungen
Supermarkt	ca. 5.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 1.200 – 1.800	gute Sichtbarkeit, mindestens 80 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.200	gute Sichtbarkeit, mindestens 80 Stellplätze
Getränkefachmarkt	ca. 10.000	ca. 300 – 500	gute Sichtbarkeit, mindestens 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ca. 8.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800	gute Sichtbarkeit, mindestens 40 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 (inkl. Verzehrbereich)	gute Sichtbarkeit oder in Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 10.000 – 15.000	ca. 20 – 50 (ggf. inkl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder in Vorkassenzone des Lebensmittelmarktes
Apotheke	ca. 5.000 – 10.000	ca. 80 – 120	Arztpraxen um Umfeld, mindestens 6 Stellplätze
sonstige Fachgeschäfte (z. B. Schreibwaren, Feinkost, Blumen)	ca. 5.000 – 10.000	ca. 50 – 120	Nähe zum Magnetbetrieb

GMA-Standortforschung 2017

- / **Regionale Disparitäten** werden noch an Schärfe zunehmen. Die bestehenden Regelungenmechanismen 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

¹⁰ Stichworte vor allem bunter und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtische Regionen

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 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, demographischer 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 Discount und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).
- /// In der Konsequenz wird es um **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** gehen, 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 vor allem im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert. Die einzelnen Betreiber verfolgen aktuell jedoch sehr unterschiedliche Strategien. Die Konzentrationstendenzen sind beim **Supermarkt** auf den ersten Blick besonders stark ausgeprägt, können doch mit den beiden genossenschaftlich organisierten Anbietern Edeka und REWE nur noch zwei „global player“ angeführt werden. Bei genauem Hinsehen gibt es jedoch große Unterschiede zwischen den Regiebetrieben und den inhabergeführten Märkten hinsichtlich Ladengestaltung, aber auch in puncto Leistungsfähigkeit. Zentrale Veränderungsfaktoren sind Sortimentsausdehnung (vor allem Eigenmarken als Preiseinstiegssortiment, Bio, Regionalität, Drogeartikel, Fair, Allergikerprodukte, international orientierte Produkte, Convenience), aufwändigere Warenpräsentation und verbesserte Einkaufsatmosphäre (vor allem geringer Regalhöhen, breitere Gänge), aber auch die Errichtung zentraler und für den Kunden besser zugängliche Pfandrücknahmestationen (und damit Einbindung als Verkaufsfläche).

- /// 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.de, 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, vor allem vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

II. Standortrahmenbedingungen für Schwanau

1. Lage im Raum und regionale Strukturen

Die Gemeinde Schwanau ist Teil des Ortenaukreises und ca. 5 km östlich des Mittelzentrums Lahr/Schwarzwald in der Oberrheinischen Tiefebene gelegen. Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein ist der Gemeinde Schwanau die Funktion eines gemeinsamen **Unterzentrums** mit der Nachbargemeinde Meißenheim zugewiesen. Da sich der Verflechtungsbereich des Unterzentrums lediglich auf das eigene Gemeindegebiet von Schwanau und Meißenheim beschränkt, obliegt ihm in erster Linie eine Versorgungsfunktion mit Waren des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs.¹¹ Als nächstgelegene zentrale Orte im Untersuchungsraum ist neben Lahr auf das Oberzentrum Offenburg (ca. 25 km nördlich) und auf das Unterzentrum Ettenheim (ca. 17 km südlich) hinzuweisen. Im Westen grenzt die Gemeinde direkt an den Rhein und damit an die deutsch-französische Staatsgrenze. Der Ortsteil Nonnenweier ist dabei der erste deutsche Standort, der über den Rheinübergang aus Frankreich erreicht wird (vgl. Karte 2).

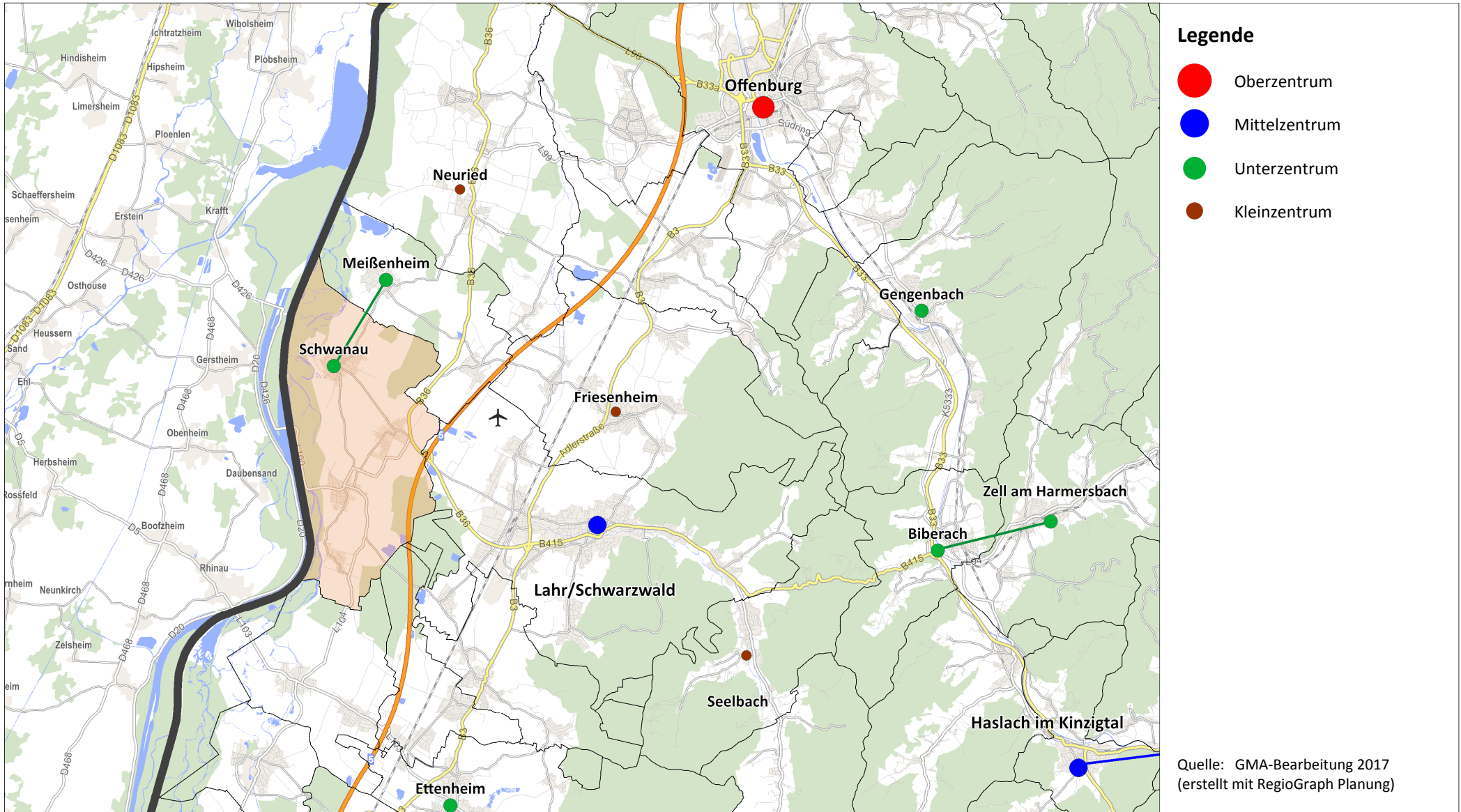
In **verkehrlicher Hinsicht** verfügt die Gemeinde Schwanau aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Autobahn A 5 (Karlsruhe – Offenburg – Freiburg – Weil am Rhein) und der Anschlussstelle Lahr über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Weiterhin ist die Gemeinde über mehrere Landesstraßen zu erreichen, darunter über die L 104 aus Richtung Meißenheim im Norden und aus Richtung Kappel-Grafenhausen im Süden sowie die L 75 aus Richtung Lahr im Osten. Über die L 100 / D 426 werden die französischen Nachbargemeinden Erstein und Gerstheim in Richtung Westen erreicht. Außerdem liegt der Schwanauer Ortsteil Nonnenweier direkt an der vielbefahrenen Durchfahrtsstraße von Frankreich in den Europapark in Rust. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über verschiedene, im Gemeindegebiet verteilte Bushaltestellen gegeben. So wird das regionale Umland mit verschiedenen Angeboten der Südwestdeutschen Verkehrs AG (Anrufsammeltaxi, Vis-a-Vis-Bus, Buslinien 106 und 111) erschlossen.

2. Siedlungsstruktur

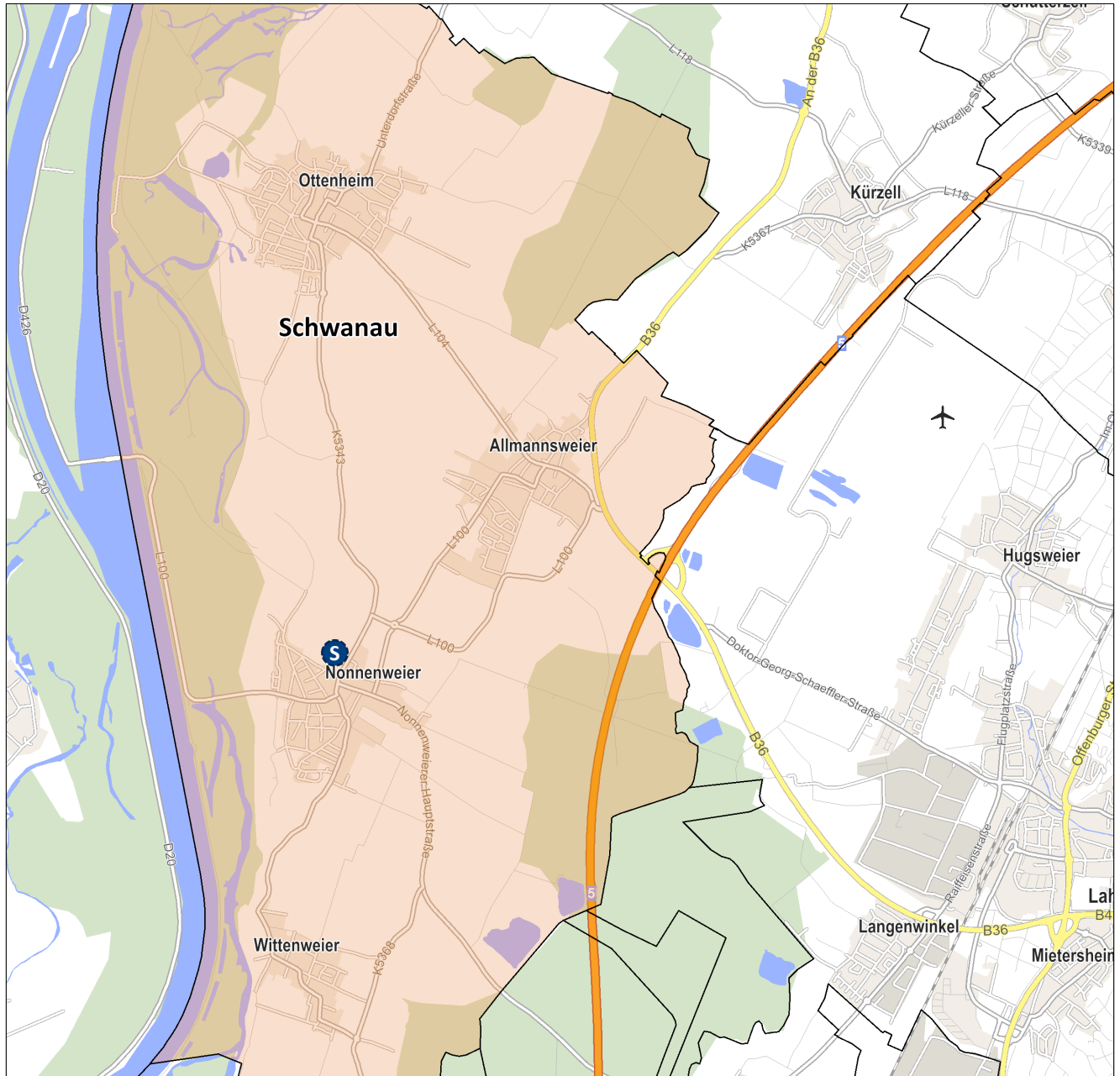
Die Gemeinde Schwanau entstand im Zuge der Gemeindegebietsreform 1971 durch den Zusammenschluss der bis dato selbstständigen Gemeinden Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim und Wittenweier. Hinsichtlich der **Siedlungsstruktur** liegen die vier heutigen Ortsteile räumlich jeweils voneinander getrennt und verteilen sich im gesamten Gemeindegebiet. Die Siedlungsstruktur ist somit als dispers zu beschreiben (vgl. Karte 3). Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt im Ortsteil Ottenheim (vgl. Tabelle 4), welcher zugleich als Hauptort mit Sitz der Gemeindeverwaltung fungiert.

¹¹ vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016, Kapitel 2.3.3, S. 10.

Karte 2: Lage der Gemeinde Schwanau und zentralörtliche Struktur der Region



Karte 3: Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwanau



Legende


 Standort

Tabelle 4: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	
	absolut	anteilig in %
Allmannsweier	1.640	23
Nonnenweier	1.979	28
Ottenheim	2.800	40
Wittenweier	625	9
Gesamt	7.044	100

Quelle: Telefonauskunft der Gemeinde Schwanau am 9. August 2017 (Stand: August 2017).

Jeder der Ortsteile stellt somit eine ursprünglich historisch gewachsene Siedlung dar, die durchweg dörflichen Charakter aufweisen. Prägend für das Gemeindegebiet ist zudem eine Vielzahl landwirtschaftlich genutzter Flächen, welche die Siedlungsbereiche weitläufig umschließen.

3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Gemeinde Schwanau leben nach Angaben der Gemeindeverwaltung derzeit rd. **7.045 Einwohner**.¹² Die demographische Entwicklung verlief in der zurückliegenden Dekade positiv. So ist für den Zeitraum 2005 – 2015 ein Bevölkerungszuwachs von rd. 100 Personen bzw. + 1,5 % zu verzeichnen.¹³ Auch perspektivisch wird für Schwanau weiterhin eine positiv verlaufende Bevölkerungsentwicklung angenommen. Bis zum Jahr 2035 sollen die Einwohnerzahlen auf rd. 7.335 Personen anwachsen. Dies entspricht einem Plus von rd. 290 Einwohnern bzw. + 4,1 %.¹⁴ Im **regionalen Vergleich** mit den umliegenden Städten und Gemeinden verzeichnet Schwanau im Zeitraum 2005 – 2015 prozentual die geringsten Bevölkerungszuwächse. Die Gemeinde liegt jedoch vor den Zuwachsraten des Landkreises Ortenaukreis und des Landes Baden-Württemberg (Vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2015 im regionalen Vergleich

Bevölkerungsentwicklung	2005	2015	Δ 2005 / 2015 absolut	Δ 2005 / 2015 anteilig in %
Schwanau	6.858	6.959	+ 101	+ 1,5
Meißenheim	3.643	3.902	+ 259	+ 7,1
Ettenheim	11.935	12.837	+ 902	+ 7,6
Lahr/Schwarzwald	43.648	44.884	+ 1.236	+ 2,8
LK Ortenaukreis	416.410	420.106	+ 3.696	+ 0,9
Baden-Württemberg	10.735.701	10.879.618	+ 143.917	+ 1,3

Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017): Bevölkerung im Überblick (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres).

¹² Quelle: Telefonauskunft der Gemeinde Schwanau am 9. August 2017 (Stand: August 2017).

¹³ Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017): Bevölkerung im Überblick (Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres unter Berücksichtigung des Zensus 2011).

¹⁴ Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017): Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035.

4. Wirtschaftsstruktur

Im Jahr 2016 waren in Schwanau rd. 3.140 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort registriert. Dabei verfügt Schwanau über einen fast ausgeglichenen Pendler-saldo. So standen 2.450 Einpendlern 2.361 Auspendler gegenüber. Dies entspricht einem Pendler-saldo von + 89 Beschäftigten.

Das vor Ort vorhandene Kaufkraftniveau liegt mit 100,9 auf einem durchschnittlichen Niveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Charakteristisch für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Schwanau sind auch die Einkaufsverflechtungen mit Frankreich, insbesondere mit dem benachbarten Elsass.

III. Aktuelle Versorgungssituation in Schwanau

Zur Bewertung der Angebotssituation in Schwanau wurde von der GMA im Juli 2017 eine Erhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Schwanau sowie im Umland durchgeführt. Hierbei wurden sämtliche Lebensmittelanbieter, darunter auch Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialbetriebe (z. B. Weinverkauf) erfasst.

1. Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Gemeinde Schwanau

In der Gemeinde Schwanau können insgesamt **17 Betriebe** mit Nahversorgungsfunktion identifiziert werden, welche sich auf alle vier Ortsteile verteilen (vgl. Karte 4). Auf einer **Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.750 m²** wird von diesen Anbietern ein **Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 9,9 Mio. €** generiert. Hinsichtlich der Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich hat die Wettbewerbsanalyse jedoch gezeigt, dass sich ein Lebensmittelangebot in der Gemeinde Schwanau lediglich auf die beiden Ortsteile Ottenheim und Allmannsweier beschränkt, wo zwei kleinere Lebensmittelgeschäfte bzw. ein Edeka Supermarkt betrieben werden. In den südlichen Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier sind derzeit keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die über das klassische Angebot einer Bäckerei hinausgehen.

Foto 1: Edeka Trunkenbolz, OT Allmannsweier



Foto 2: Edeka Getränkemarkt, OT Allmannsweier



Foto 3: nah & gut Trunkenbolz, OT Ottenheim

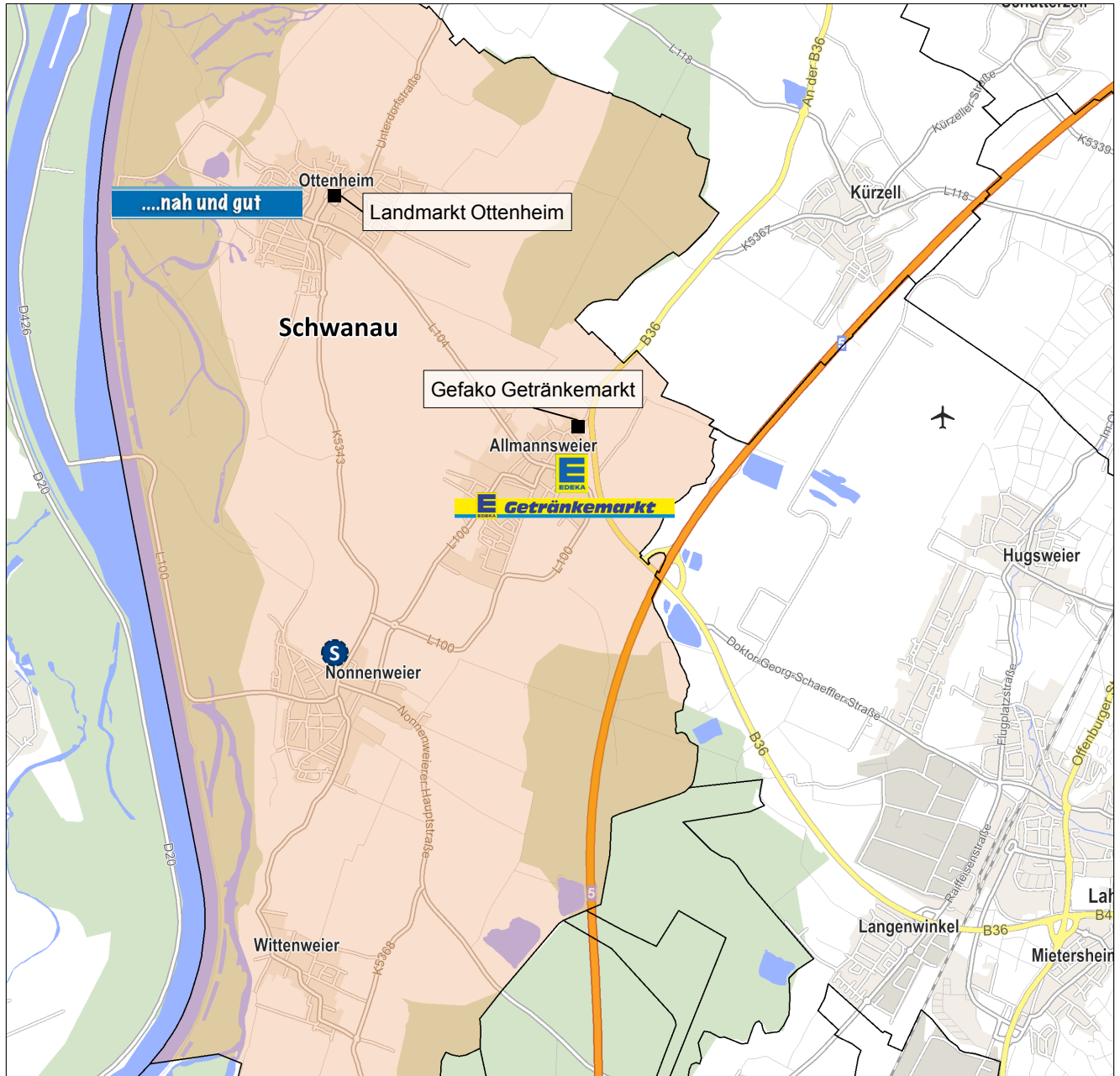



Foto 4: Landmarkt Ottenheim, OT Ottenheim



GMA-Aufnahmen 2017

Karte 4: Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Schwanau



 Standort

Nachfolgende Tabelle zeigt überblicksartig die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schwanau:

Tabelle 6: Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schwanau differenziert nach Ortsteilen

Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Angaben)
Allmannsweier	Edeka	Supermarkt	1.200
	Edeka Getränkemarkt	Getränkemarkt	400
	Gefako Getränkemarkt	Getränkemarkt	200
	Bäckerei Kiefer	Fachgeschäft	20
	Weinhaus Urban	Fachgeschäft	20
Nonnenweier	Bäckerei Heinzmann	Fachgeschäft	50
	Kiosk Reinhard Zimmer	Kiosk	50
	Hofladen Frenk	Hofladen	30
	Weinverkauf Holderer	Fachgeschäft	15
Ottenheim	nah & gut	Lebensmittelgeschäft	300
	Landmarkt Ottenheim	Lebensmittelgeschäft	250
	Baden Best Sprints	Fachgeschäft	40
	Metzgerei Erb	Fachgeschäft	40
	BFT Tankstellenshop	Tankstelle	30
	Hofladen	Hofladen	30
Wittenweier	Landbäckerei und Lebensmittel Lässle	Lebensmittelgeschäft	50

GMA-Zusammenstellung 2017

Zum nahversorgungsrelevanten Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs gehören außerdem Drogeriewaren. Diese werden bislang nur in rudimentärem Umfang über das Randsortiment der vorhandenen Lebensmittelgeschäfte angeboten. Ein umfassendes Drogeriewarensortiment ist aktuell in Schwanau nicht vorhanden, sondern muss aus dem benachbarten Mittelzentrum Lahr bezogen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass insbesondere der örtliche Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Ortsteil Allmannsweier die hauptsächlich Versorgungsfunktion in der Gemeinde aufgrund seines Vollsortiments übernimmt. Ergänzt wird dieses Angebot durch die beiden Lebensmittelgeschäfte in Ottenheim, welche jedoch nur eine lokale Versorgungsfunktion übernehmen. In den Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier sind derzeit keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden, sodass die dortigen Bewohner regelmäßig überörtliche Autofahrten für den täglichen Versorgungseinkauf hinnehmen müssen.

2. Angebotsstrukturen im Umland

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Schwanau hinausgehenden Einzugsgebietes wird neben der räumlichen Lage und Topographie maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland beeinflusst. So stellt sich die Angebotssituation mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den benachbarten Städten und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes wie folgt dar (vgl. Karte 5):

- In Richtung Norden grenzt die Gemeinde **Meißenheim** (gemeinsames Unterzentrum mit Schwanau) an die Gemeinde Schwanau an. Das Angebot im Lebensmittelbereich wird hier insbesondere über die beiden Lebensmitteldiscounter Netto im Hauptort Meißenheim und Penny im Ortsteil Kürzell dargestellt. Ergänzend hierzu werden in Meißenheim ein kleinflächiger Getränkefachmarkt sowie ein ebenfalls kleinflächiges Lebensmittelgeschäft betrieben. Außerdem bestehen verschiedene Angebote im Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei). Die Gemeinde Meißenheim verfügt mit den genannten Anbietern somit über grundlegende Nahversorgungsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Dagegen können Drogeriewaren auch hier nicht vor Ort eingekauft werden.

Foto 5: ehemaliger Treff 3000 (Meißenheim)



mittlerweile zu Netto umgebaut

GMA-Aufnahmen 2017

Foto 6: Penny (Meißenheim, OT Kürzell)



- Demgegenüber sind die Angebotsstrukturen im benachbarten Mittelzentrum **Lahr** als nächstgelegenen größeren Handelsstandort sowohl im Nahrungs- und Genussmittel- als auch im Drogeriewarenbereich als ausdifferenziert und leistungsfähig zu beschreiben. So sind innerhalb des Stadtgebietes flächendeckend zahlreiche Lebensmittelanbieter aus dem Supermarkt- und Discountbereich angesiedelt. Da in südlicher Richtung keine attraktiven Einzelhandelsangebote für die Schwanauer Bevölkerung existieren, ist davon auszugehen, dass erhebliche Teile des Kaufkraftpotenzials aus Schwanau an den Wettbewerbsstandort Lahr abfließen. Die nachstehende Tabelle fasst die bestehenden Angebotsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewarenbereich überblicksartig zusammen:

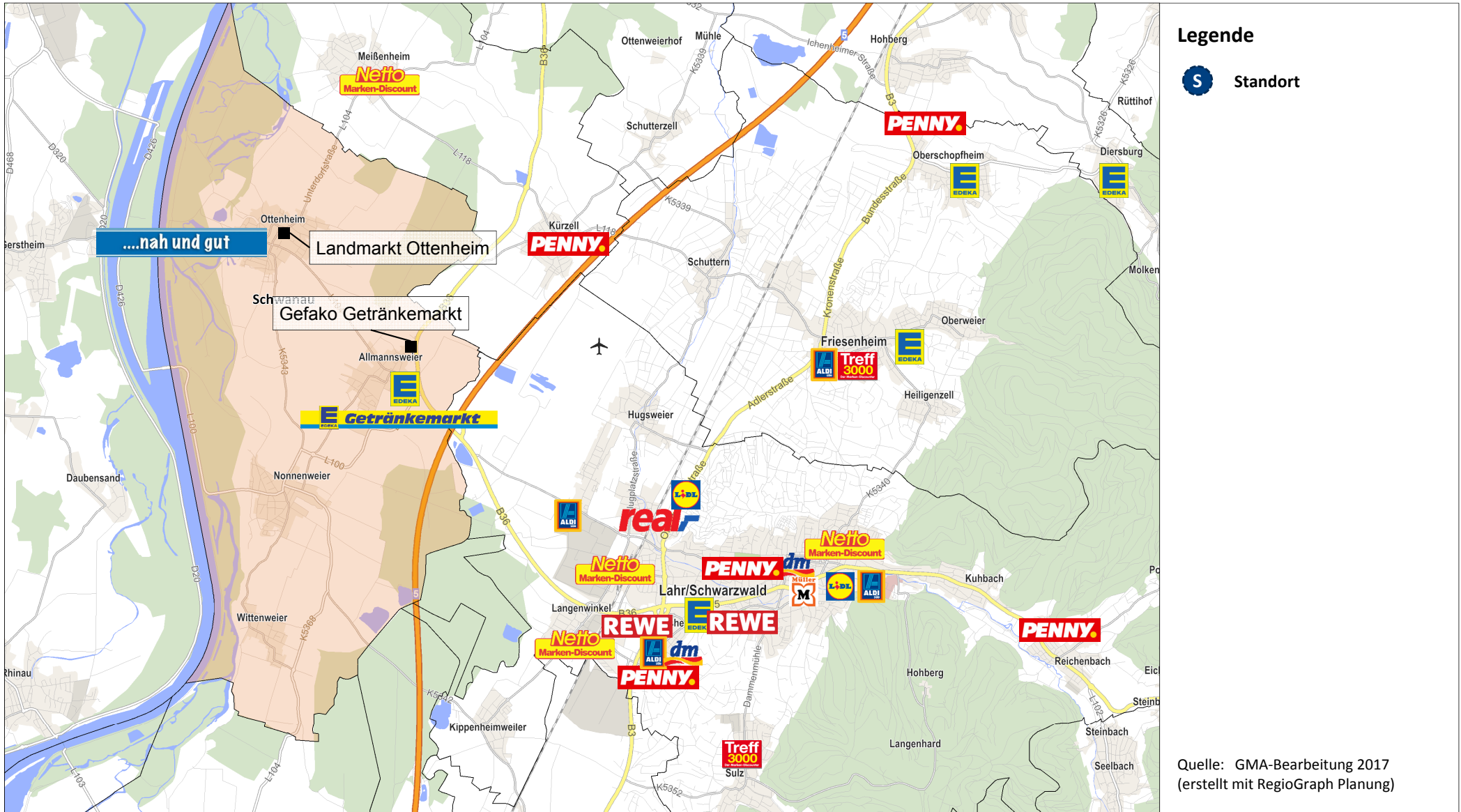
Tabelle 7: Angebotsstrukturen im Mittelzentrum Lahr

Anbieter	Standort	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittel (nur Hauptanbieter)			
Treff Discount	Lahrer Straße	Discounter	600
Lidl	Geroldsecker Vorstadt	Discounter	700
Netto	Schwarzwaldstraße	Discounter	700
Lidl	Offenburger Straße	Discounter	700
Aldi	Geroldsecker Vorstadt	Discounter	730
Penny	Am Giesenbach	Discounter	800
Aldi	Dr.-Scheffler-Straße	Discounter	800
Netto	Hans-Inderfurth-Straße	Discounter	800
Netto	Burgheimer Straße	Discounter	800
Penny	Im Götzmann	Discounter	800
Penny	Friedhofstraße	Discounter	800
Aldi	Im Götzmann	Discounter	1.100
REWE	Tiergartenstraße	Supermarkt	1.500
REWE	Im Götzmann	Supermarkt	1.850
E-Center Kohler	Alter Stadtbahnhof	Großer Supermarkt	3.500
real	Offenburger Straße	SB-Warenhaus	3.500
Drogeriewaren			
dm	Schlossplatz	Drogeriefachmarkt	650
dm	Im Götzmann	Drogeriefachmarkt	750
Müller	Schlossplatz	Drogeriefachmarkt	2.750

GMA-Zusammenstellung 2017

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wettbewerbsstrukturen außerhalb der Gemeinde Schwanau die Möglichkeiten zur Generierung von Kundenströmen deutlich begrenzen. So ist in regionaler Hinsicht nahezu flächendeckend auf überwiegend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen. Insbesondere das benachbarte Mittelzentrum Lahr stellt einen bedeutsamen Handelsstandort dar, der über leistungsfähige Versorgungsstrukturen verfügt und mit einem ausdifferenzierten Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot aufwartet. Da auch die übrigen Umlandgemeinden in der Regel eigene Nahversorgungsangebote besitzen, wird die lediglich auf das Gemeindegebiet bezogene Versorgungsfunktion von Schwanau hinsichtlich dem Nahrungs- und Genussmittelsortiment unterstrichen. Mögliche überörtliche Kundenverflechtungen in Richtung Norden können sich demgegenüber bezüglich der Versorgung mit Drogeriewaren ergeben.

Karte 5: Projektrelevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum



IV. Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich

Zur Bewertung der Angebotssituation in Schwanau ist zunächst eine **quantitative Bewertung** der vorhandenen Angebotsstrukturen durchzuführen. Hierfür wird in einem ersten Schritt die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner als Vergleichswert für eine Bewertung herangezogen und die Daten der Gemeinde Schwanau sowie der Nachbargemeinden mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert verglichen. Ergänzt wird dieser Vergleich durch die Ermittlung der Zentralität des Schwanauer Einzelhandels.

Anschließend ist durch eine **qualitativen Bewertung** zu prüfen, inwiefern die vor Ort vorhandenen Angebotsstrukturen für eine zukunftsfähige Sicherung der Nahversorgung ausreichen und ob Defizite erkennbar sind. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwanau soll so ermittelt werden, inwiefern Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Penny Lebensmitteldiscounters im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt und einem Hofladen sind die gegebenen Versorgungsstrukturen darum näher zu analysieren, um Rückschlüsse auf deren Zukunftsfähigkeit zu ziehen.

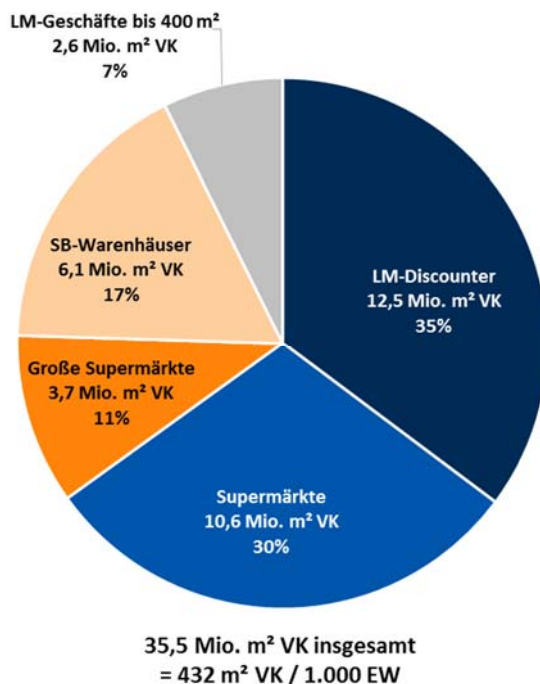
1. Quantitative Bewertung

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittel- und Nahversorgungsbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen werden die vorhandenen Angebotsstrukturen untereinander vergleichbar und können auch mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden.

Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des Europäischen Handelsinstitutes (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. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 432 m² VK / 1.000 Einwohner festhalten (Vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland



Quelle: EHI EUROPÄISCHES HANDELSINSTITUT KÖLN (2016): Handelsdaten aktuell, S. 92

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation in Schwanau und die Nachbarkommunen, zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 8: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum

	Verkaufsfläche in m² (nur Hauptanbieter)	Einwohner	Verkaufsfläche in m² / 1.000 EW	Einordnung im Vergleich zum Durchschnittswert
Schwanau	1.750	7.045	248	↓↓
Meißenheim	1.690	4.020	433	∅
Lahr/Schwarzwald	22.050	44.884	491	↑
BRD	35.500.000	82.200.000	432	∅

Quelle: GMA-Erhebungen 2017; EHI EUROPÄISCHES HANDELSINSTITUT KÖLN (2016): Handelsdaten aktuell, S. 92; Homepages der aufgeführten Kommunen.

Bei einer Bewertung der Angebotssituation lässt sich festhalten, dass in Schwanau mit **rd. 248 m² VK / 1.000 Einwohner** eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist. Auch im regionalen Vergleich fällt die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner in Schwanau mit Abstand am geringsten aus. Im Umland werden auf Grund des dort ausdifferenzierten Angebotes weitaus höhere Werte erreicht.

Als weitere Orientierung für das Entwicklungspotenzial in Schwanau kann die **Zentralitätskennziffer** herangezogen werden. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft. Dabei deuten Werte über 100 auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss hin.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralitätskennziffer

$$\begin{array}{lclclcl} \text{rd. 9,9 Mio. €} & : & \text{rd. 14,5 Mio. €}^{15} & = & \text{ca. 68 \%} \\ \text{(Umsatz in Schwanau)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Schwanau)} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

In der Gemeinde Schwanau ist derzeit eine Zentralität von ca. 68 % festzuhalten. Das bedeutet, dass aktuell im Lebensmittelbereich ca. 32 % der verfügbaren Kaufkraft (ca. 4,6 Mio. € an umliegende Wettbewerbsstandorte abfließen. Die Höhe der Zentralität ist indes nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Einkaufsbeziehungen, sondern ergibt sich auch aus **Sondereinflüssen**. Hierbei sind insbesondere Streuumsätze etwa durch Tourismus oder Pendlerverflechtungen zu nennen.

Zusammenfassend lässt eine Bewertung der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Schwanau im Lebensmittelbereich nach unterschiedlichen Methoden übereinstimmend rechnerisch ein erhebliches Entwicklungspotenzial erkennen. Insofern liegen grundsätzlich Entwicklungsspielräume vor, die eine Ergänzung der bestehenden Angebotsstrukturen durch einen Lebensmitteldiscounter ermöglichen.

2. Qualitative Bewertung

Neben einer quantitativen Bewertung anhand unterschiedlicher Kennziffern und dem verfügbaren Einwohner- und Kaufkraftpotenzial ist im Rahmen einer qualitativen Bewertung zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde Schwanau vorhandenen Nutzungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt sind und welche Möglichkeiten für Angebotsergänzungen unter Berücksichtigung der vor Ort verfügbaren Potenziale denkbar sind. Dabei sind die gegebenen Nahversorgungsstrukturen unter qualitativen Gesichtspunkten wie folgt zu bewerten:

- In der Gemeinde Schwanau konzentrieren sich die bestehenden Nahversorgungsangebote aktuell auf die Ortsteile Allmannsweier und Ottenheim. Als wichtigste Anbieter im Lebensmittelbereich ist hierbei auf einen Edeka Supermarkt sowie Edeka Getränkemarkt in Allmannsweier zu verweisen. Der Supermarkt ist der einzige Betrieb in der Gemeinde, der ein Lebensmittelvollsortiment vorhält. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² entspricht der Betrieb noch den gängigen Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt. Außerdem werden in Ottenheim mit nah & gut sowie dem Landmarkt zwei Lebensmittelgeschäfte betrieben, deren Verkaufsflächen von ≤ 300 m² auch im Vergleich mit anderen kleinflächigen Ladenkonzepten als unterdurchschnittlich zu bewerten sind. Mangels Flächenverfügbarkeit am Standort ist eine deutliche Erweiterung und Modernisierung dieser beiden Betriebe nicht zu erwarten. Zwar ist mit dem Edeka Markt in Allmannsweier ein großflächiger und zeitgemäßer Lebensmittelmarkt vorhanden, der für die Ortsteile Allmannsweier und Ottenheim

¹⁵ vgl. Kapitel V.3.

eine kundennahe Grundversorgung ermöglicht. Jedoch fehlt in der Gemeinde ein Discountangebot mit Waren im Preiseinstiegsbereich. Dementsprechend werden erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde verzeichnet.

- Die Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier verfügen über keine Angebote im Lebensmittelbereich. Zwar ist in beiden Ortsteilen jeweils eine Bäckerei ansässig und in Nonnenweier wird zusätzlich ein Hofladen unterhalten, jedoch sind diese Anbieter nicht in der Lage, die Nahversorgung der anwohnenden Bevölkerung mit Lebensmitteln zu übernehmen. Für den regelmäßigen Versorgungseinkauf müssen die Einwohner von Nonnenweier und Wittenweier stets in die benachbarten Ortsteile bzw. Städte und Gemeinden fahren. Damit ist eine verbrauchernahe Grundversorgung nicht gewährleistet.
- Da im Umland, insbesondere in Lahr, moderne Märkte vorhanden sind, fließt ein Großteil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich ins Schwanauer Umland ab. Ohne eine wohnortnahe Ergänzung der Angebotsstrukturen in Schwanau ist davon auszugehen, dass der Kaufkraftabfluss langfristig weiter zunehmen und der Standort Schwanau Attraktivität verlieren wird. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Schwanau derzeit nicht in der Lage, ihrem regionalplanerischen Versorgungsauftrag (vgl. Kapitel V.4.3) vollumfänglich nachzukommen.

3. Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nahversorgungssituation

Die Grundversorgung in der Gemeinde Schwanau ist mit den vorhandenen Strukturen aktuell nur punktuell und in Grundzügen gewährleistet. Dazu tragen neben dem Edeka Supermarkt im Ortsteil Allmannsweier auch die beiden kleinflächigen Lebensmittelgeschäfte im Ortsteil Ottenheim (nah & gut, Landmarkt Ottenheim) bei. Insbesondere die beiden Anbieter in Ottenheim sind jedoch bereits in die Jahre gekommen und nicht mit einem modernen Lebensmittelmarkt zu vergleichen. In den beiden Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier sind aktuell praktisch keine Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Die dort lebende Bevölkerung ist daher für den regelmäßigen Versorgungseinkauf darauf angewiesen, die benachbarten Ortsteile bzw. Städte und Gemeinden mit dem Auto anzufahren. Folglich ist von erheblichen Kaufkraftabflüssen zu Wettbewerbsstandorten im Umland, insbesondere Lahr, auszugehen.

Angesichts einer Zentralität im Lebensmittelbereich von rd. 68 % sind derzeit Kaufkraftabflüsse in einer Größenordnung von rd. 4,6 Mio. € anzunehmen. Stellt man diese dem Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung in den Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier (Ortsteile ohne Nahversorgungsangebote) gegenüber (ca. 5,3 Mio. €), lässt sich der Kaufkraftabfluss mit dem Fehlen eines leistungsfähigen Lebensmittelangebots durchaus erklären.

V. Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Schwanau hat ergeben, dass ein Ansiedlungspotenzial für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich gegeben ist. Weiterhin verfügen insbesondere die im südlichen Gemeindegebiet gelegenen Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier derzeit über keine leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen. Dementsprechend und angesichts des bereits vorhandenen Vollsortimenters Edeka im Ortsteil Allmannsweier sowie die im Ortsteil Ottenheim betriebenen Lebensmittelgeschäfte soll im Folgenden die mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m² VK im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt mit rd. 650 m² im Ortsteil Nonnenweier (Ottenheimer Straße) untersucht werden. Eventuell soll außerdem noch ein Hofladen hinzukommen.

Gemäß der zuvor dargestellten Situation in Schwanau sollen folgende Untersuchungsbausteine im Rahmen der Analyse bearbeitet werden:

- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Nahrungs- und Genussmittel- sowie Drogeriewarenbereich
- /// Prognose des Umsatzes des Vorhabens
- /// Bedeutung des Vorhabens für die Nahversorgung in Schwanau
- /// Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen
- /// Bewertung der Prüfkriterien des LEP Baden-Württemberg sowie des Regionalplans der Region Südlicher Oberrhein

1. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Gemeindeentwicklung und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten durchgeführt. Maßgebend sind in diesem Zusammenhang die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und jene der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die Ziele der Raumordnung, die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie die das Verwaltungshandeln präzisierende Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten („Einzelhandelserlass“) vom 21. Februar 2001 heranzuziehen. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien zu bearbeiten, d. h. raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in der aktuellen Fassung von 201316 aus:

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

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

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

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was in der Regel bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.¹⁶
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

¹⁶ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

¹⁷ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein festgeschriebene **Agglomerationsregelung** gemäß Plansatz 2.4.4.8 (Z) hinzuweisen, nach der mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Auch wenn die Einzelvorhaben für sich genommen nicht großflächig sind, ist die Agglomeration von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt (und ggf. Hofladen) wie ein großflächiges Vorhaben zu bewerten.

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. In Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben werden im **Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg** folgende wesentliche Zielsetzungen formuliert (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2):

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

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]

Ferner führt der **Regionalplan Südlicher Oberrhein** (Teilfortschreibung 2010 „Einzelhandelsgroßprojekte“) zum großflächigen Einzelhandel in Plansatz 2.6.9.1 (G) aus, dass eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten ist. Dementsprechend sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden.

Darüber hinaus werden die sonstigen Zielsetzungen hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit (Konzentrations-, Kongruenz-, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) in den Plansätzen 2.6.9.2 (Z) bis 2.6.9.5 (Z) zu beachten.

2. Mikrostandort „Ottenheimer Straße“

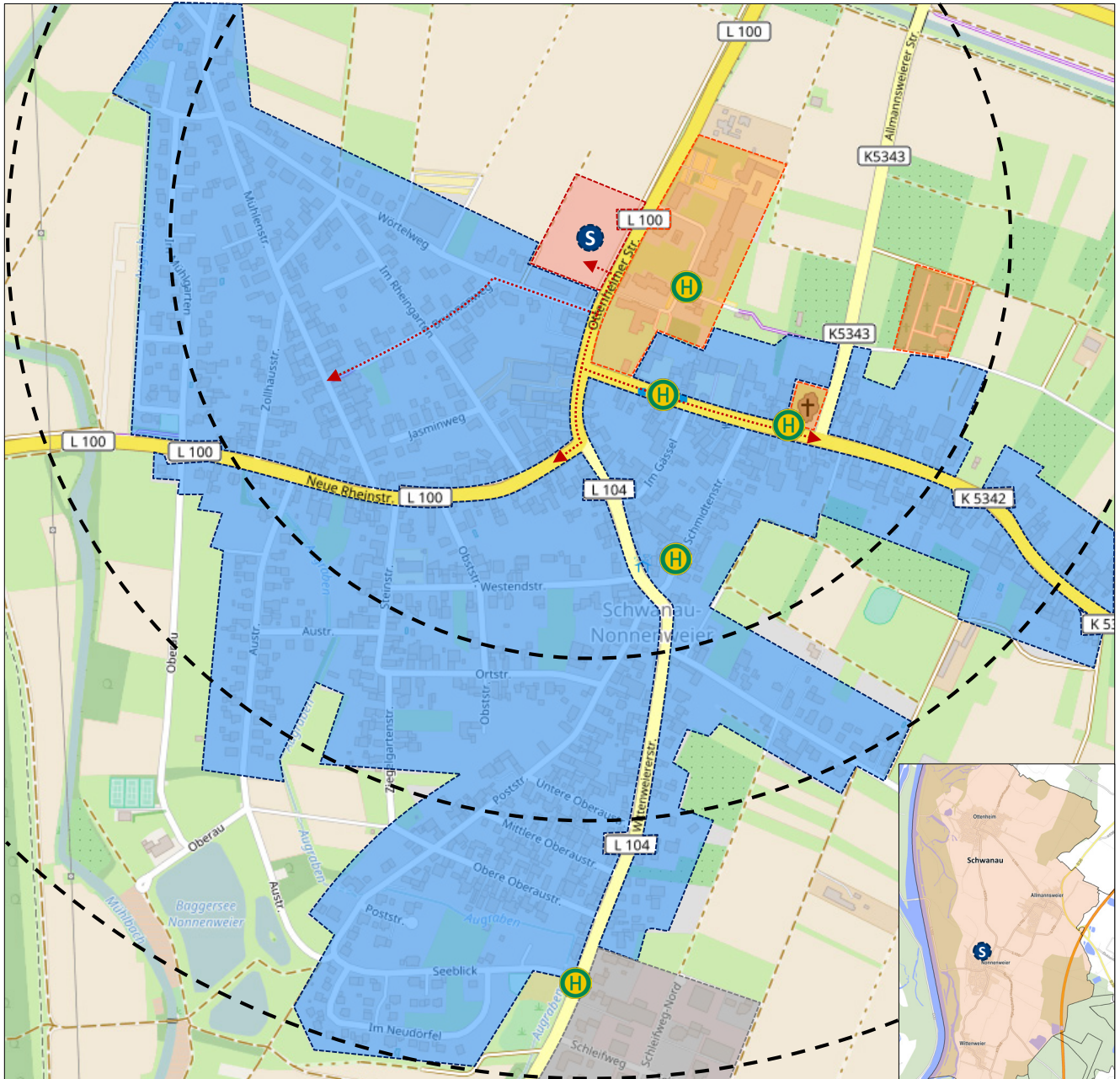
Der **Standort** des geplanten Standortverbundes mit einem Penny Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt und Hofladen befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nonnenweier an der Ottenheimer Straße. Das vorgesehene Grundstück ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche (Maisfeld) anzusprechen. Seine Lage bildet die topografische Mitte zwischen den vier Ortsteilen Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim und Wittenweier der Gemeinde Schwanau und wird aus diesen sehr gut erreicht. Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Flächengröße von knapp 10.000 m² sowie dem Flächenzuschnitt ist der Vorhabenstandort für die Ansiedlung eines modernen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes sehr gut geeignet.

Das **Standortumfeld** der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die das Grundstück in westlicher und nördlicher Richtung umgeben. Im Süden schließt sich Wohnbebauung am Wörtelweg an, während unmittelbar östlich des vorgesehenen Grundstücks die Ottenheimer Straße verläuft. Ebenfalls unmittelbar an dieser gelegen befindet sich die Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik sowie das Evangelische Diakonissenhaus. Der fußläufige Nahbereich¹⁸ umfasst nahezu die gesamte Siedlungsfläche des Ortsteils Nonnenweier (vgl. Karte 6). Aufgrund des praktisch nicht vorhandenen Angebots im Lebensmitteleinzelhandel würde der Penny Markt zukünftig die Funktion der Nahversorgung für die Einwohner von Nonnenweier und Wittenweier übernehmen. Der geplante Drogeriefachmarkt arrondiert das Angebot mit nahversorgungsrelevanten Waren des täglichen Bedarfs in der Gemeinde.









Hinsichtlich der **Erreichbarkeit** des Projektstandortes ist dieser sowohl fußläufig aus den umgebenden Wohngebieten als auch per ÖPNV sehr gut zu erreichen. So verläuft zum einen parallel zur Ottenheimer Straße ein kombinierter Fuß- und Radweg, der die Ortsteile Allmannsweier und Nonnenweier miteinander verbindet. Zum anderen existieren straßenbegleitende Gehwege in Richtung Ortsmitte, sodass auch der fußläufige Einkauf oder der Einkauf mit dem Fahrrad problemlos möglich ist. Weiterhin befinden sich verschiedene Bushaltestellen nahe dem Projektstandort, die über den Linienverkehr der Südwestdeutschen Verkehrs AG angefahren werden. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr aufgrund seiner Lage an der überörtlichen Ottenheimer Straße als sehr gut zu bewerten.

¹⁸ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 m aus (= Radius). In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen einem Radius von 500 bis 1.000 m je nach städtebaulichen und topografischen Bedingungen.

Karte 6: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich



Legende

- | | | | |
|--|---------------------|---|--|
|  | Standort |  | Ortsmitte |
|  | überwiegend Wohnen |  | Fußläufiger Nahbereich (500 m, 700 m, 1.000 m) |
|  | überwiegend Gewerbe |  | ÖPNV-Haltepunkte |
|  | öffentliche Nutzung |  | Fußwegbeziehungen |

Quelle: GMA-Bearbeitung 2017
(erstellt mit RegioGraph Planung)

Foto 7: Derzeit noch landwirtschaftlich genutzter Planstandort



Foto 8: Zufahrt zum Planstandort aus Richtung OT Allmannsweiler



Foto 9: Zufahrt zum Planstandort aus Richtung Ortsmitte Nonnenweier



Foto 10: Benachbarte Nutzung eines kirchlichen Trägers



GMA-Aufnahmen 2017

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes an der Ottenheimer Straße können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung der anzusiedelnden Märkte. Sie werden daher nachfolgend vergleichend gegenübergestellt:

Positive Standortfaktoren

- + ausreichende Flächenreserven für den Neubau eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen
- + sehr gute Exposition und Einsehbarkeit des Standortes
- + Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz sowie überörtliche ÖPNV-Anbindung (Richtung Lahr)
- + sehr gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch per ÖPNV und Pkw
- + keine systemgleichen Wettbewerber am Projektstandort

Negative Standortfaktoren

- kein überörtlicher Einzugsbereich
- eingeschränktes Bevölkerungspotenzial

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der geplante Nahversorgungsstandort in Nonnenweier eine zentrale Position zwischen den vier Ortsteilen Allmannsweier, Nonnenweier, Ottenheim und Wittenweier der Gemeinde Schwanau einnimmt. Da das derzeitige Angebot mit nahversorgungsrelevanten Waren des täglichen Bedarfs in der Gemeinde nur schwach ausgeprägt ist und am Standort Nonnenweier vollständig fehlt, würden die geplanten Märkte darüber hinaus eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die sich im Standortumfeld befindlichen Wohngebiete übernehmen.

3. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

3.1 Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Schwanau, OT Nonnenweier 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. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten **Lebensmitteldiscounter** ein perspektivisches Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Schwanau mit aktuell rd. 7.045 Einwohner beschränkt (vgl. Karte 7). Zu begründen ist diese Abgrenzung insbesondere mit der im Untersuchungsraum gegebenen spezifischen Wettbewerbssituation. So besitzt die nördlich gelegene Gemeinde Meißenheim mit Treff 3000 und Penny zwei systemgleiche Wettbewerber, deren Angebot sich nicht vom geplanten Markt in Nonnenweier unterscheiden wird. Kundenbindungen aus dieser Richtung sind somit nicht zu erwarten. Im Osten folgt mit dem Mittelzentrum Lahr ein bedeutsamer Wettbewerbsstandort mit einer Vielzahl an Lebensmittelmärkten und einem dementsprechend ausdifferenzierten Angebot. Kundeneinkaufsbeziehungen sind aus dieser Richtung ebenfalls nicht zu erwarten. Die südlich gelegenen Gemeinden Kappel-Grafenhausen (Edeka) sowie Mahlberg (Edeka, Aldi) besitzen eigene Nahversorgungsangebote bzw. sind für umfänglichere Einkäufe eher nach Lahr bzw. Ettenheim orientiert. Der Rhein im Westen wirkt zwar weitgehend als topographische Barriere, dennoch sind aus Richtung Frankreich Einkaufsfahrten französischer Kunden insbesondere wegen des geplanten Drogeriefachmarktes (vergleichsweise hohes Preisniveau für Drogeriewaren in Frankreich) zu erwarten.

Für den geplanten **Drogeriefachmarkt** wird ein Einzugsgebiet erschlossen, das sich in **Zone I** (Kerneinzugsgebiet) auf die Standortgemeinde Schwanau erstreckt. Aufgrund des geringen Wettbewerbsbesatzes im Untersuchungsraum und der Nähe zum Vorhabenstandort sind darüber hinaus Kundeneinkaufsbeziehungen aus dem gemeinsamen Unterzentrum Meißenheim (**Zone II**, erweitertes Einzugsgebiet) zu erwarten (Vgl. Karte 8). Außerdem werden mögliche Einkaufsfahrten aus Richtung Frankreich im Rahmen von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt. Insbesondere für den Penny Markt ist in diesem Zusammenhang mit Agglomerationseffekten zu rechnen, die sich aus Einkaufskopplungen am Projektstandort ergeben.

Aufgrund des spezifischen Sortiments mit lokalen Produkten aus dem Lebensmittelbereich und einem eingeschränkten Kundenkreis wird der geplante Hofladen lediglich lokal wirksame Ergänzungsfunktionen im Lebensmittelbereich wahrnehmen.

Einzugsgebiet für den Penny Lebensmitteldiscounter

/// Schwanau rd. 7.045 Einwohner

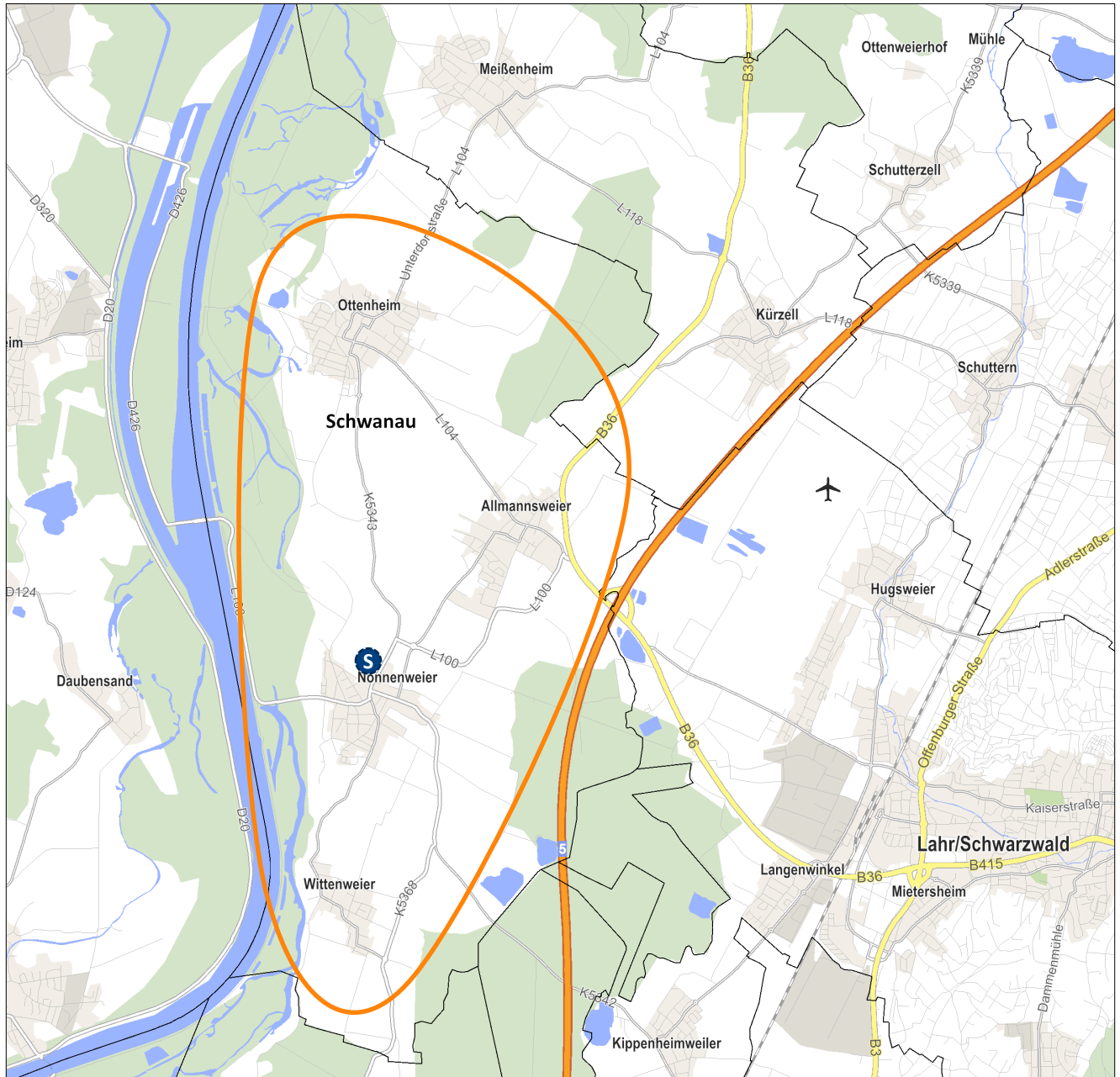
Einzugsgebiet für den Drogeriefachmarkt

/// Zone I: Schwanau rd. 7.045 Einwohner

/// Zone II: Meißenheim rd. 4.020 Einwohner

/// **Einzugsgebiet insgesamt rd. 11.065 Einwohner**

Karte 7: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounter



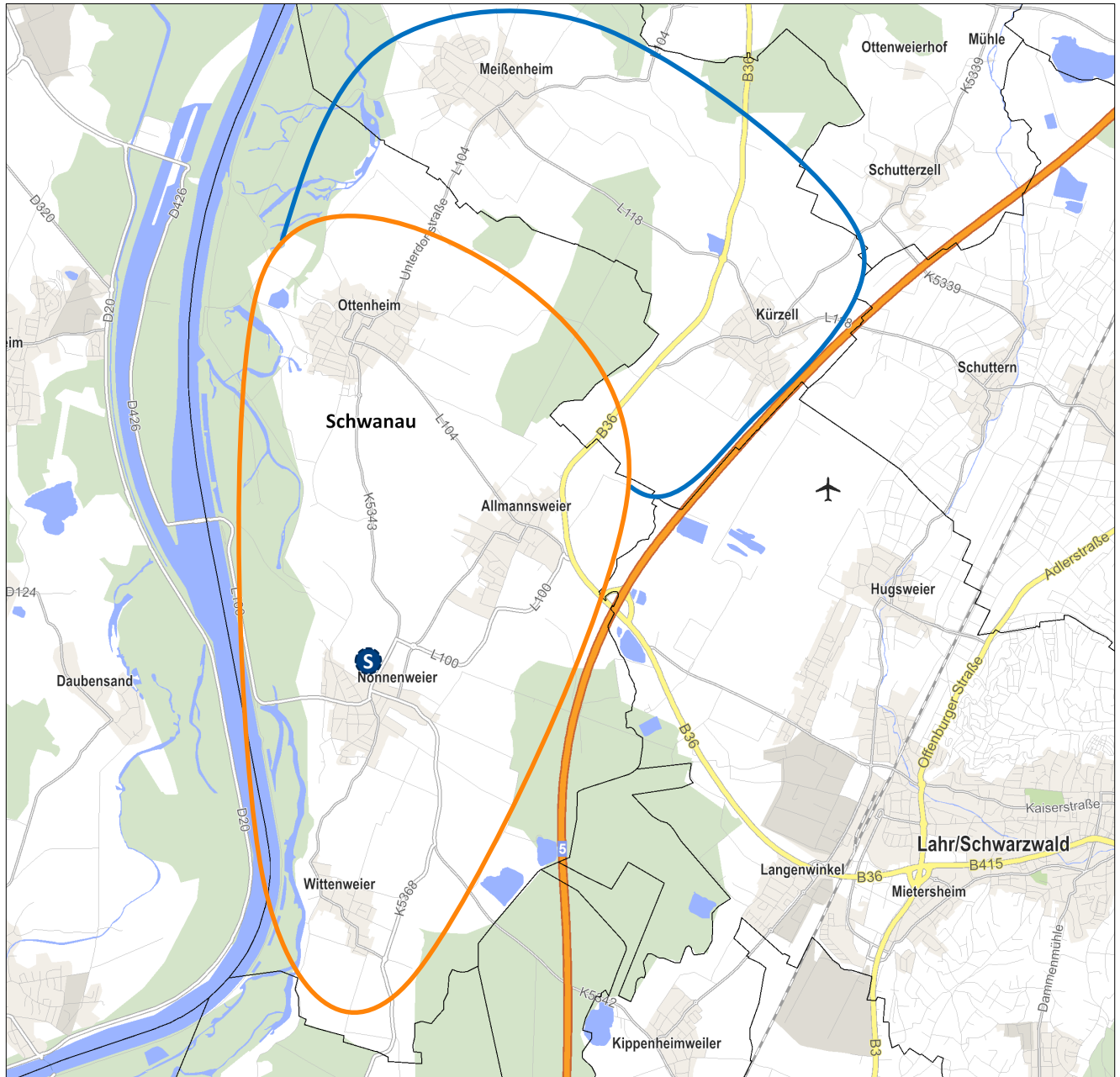
Legende

S Standort

Orange Outline Schwanau
rd. 7.045 Einwohner

Quelle: GMA-Bearbeitung 2017
(erstellt mit RegioGraph Planung)

Karte 8: Einzugsgebiet des geplanten Drogeriefachmarktes



Legende

S Standort

Zone I: Schwanau
rd. 7.045 Einwohner

Zone II: Meißenheim
ca. 4.020 Einwohner

Einzugsgebiet insgesamt
ca. 11.065 Einwohner

Quelle: GMA-Bearbeitung 2017
(erstellt mit RegioGraph Planung)

Eine darüber hinaus gehende Ausdehnung der Einzugsgebiete ist aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region (vor allem Lahr als nächst gelegener bedeutsamer Wettbewerbsstandort), der topografischen Barrieren (Rhein) sowie der zunehmenden Distanz zum Projektstandort nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (Arbeits- und Pendlerverflechtungen, Touristen), werden in Form von Streuumsätzen im weiteren Verlauf der Untersuchung angemessen berücksichtigt.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. 5.570 € / Jahr.¹⁹

Bezogen auf den geplanten Lebensmittelmarkt in Schwanau betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für **Nahrungs- und Genussmittel**

ca. 2.035 € / Jahr.²⁰

Für den geplanten Drogeriefachmarkt in Schwanau ergeben sich gemäß der Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“, die im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie erstellt wurde, jährliche Pro-Kopf-Ausgaben für **Drogeriewaren** in Höhe von

ca. 345 € / Jahr.²¹

Bei der Kaufkraftberechnung ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Schwanau bei 100,9 und damit auf bundesdurchschnittlichem Niveau (= 100,0).²² In der Nachbargemeinde Meißenheim wird ein geringfügig unterdurchschnittlicher Wert von 99,5 erreicht.

¹⁹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁰ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

²¹ Gemäß der Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ ergibt sich für Drogeriewaren im engeren Sinne, d. h. Kosmetik, Körperpflegemittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Hygieneprodukte, Diät- und Reformwaren, ein jährlicher Pro-Kopf-Verbrauch von 297 € / Jahr (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, S. 17). Entsprechend der Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte in Deutschland zwischen 2013 und 2015 von 13,1 Mrd. € auf rd. 15,2 Mrd. € (+ 16 %; Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2017): Handelsdaten aktuell. Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland (2005 – 2015), S. 124) werden auch die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben dieser positiven Entwicklung auf dann rd. 345 € / Jahr angepasst.

²² Quelle: MB Research 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf der Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Demnach stehen im Einzugsgebiet folgende Kaufkraftpotenziale für die geplanten Nutzungen zur Verfügung:

Tabelle 9: Projektrelevante Kaufkraftpotenziale

Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	
	Lebensmittel	Drogeriewaren
Zone I (Schwanau)	14,5	2,5
Zone II (Meißenheim)	---	1,4
Einzugsgebiet insgesamt	14,5	3,9

GMA-Berechnungen 2017

4. Darstellung wettbewerblicher, städtebaulicher, versorgungsstruktureller und raumordnerischer Auswirkungen

4.1 Umsatzprognose und Marktchancen

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens in Schwanau 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 das 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.

Darüber hinaus können die durchschnittlichen Raumleistungen bestimmter Betriebstypen gemäß der Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“, die im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie erstellt wurde, herangezogen werden, um daraus eine Prognose des zu erwartenden Vorhabenumsatzes abzuleiten.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in einem späteren Kapitel ausführlich behandelt.

4.1.1 Lebensmitteldiscounter

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich demnach für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 10: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmittel-discounter mit rd. 800 m² Verkaufsfläche

Einzugs- gebiet	KK Food in Mio. €	MA Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. € *	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Schwanau	14,5	20	2,9	0,7 – 0,8	3,6 – 3,7	82
Streuumsätze / Agglomerationseffekte			0,6 – 0,7	0,1	0,7 – 0,8	18
Insgesamt			3,5 – 3,6	0,8 – 0,9	4,4	100

KK = Kaufkraft, MA = Marktanteil

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich variiert bei Lebensmittelmärkten je nach Anbieter und beträgt bei Penny ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Penny Lebensmittelmarkt mit rd. 800 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,4 Mio. €** ermitteln. Die aus den **Agglomerationseffekten** des Gesamtstandortes resultierenden Umsätze sind im Fall des Lebensmittelmarktes mit rd. 0,4 Mio. € zu beziffern. Insgesamt entfallen 3,5 – 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 0,8 – 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Aus dem prognostizierten Gesamtumsatz ergibt sich eine **Flächenproduktivität von rd. 5.500 € / m² VK**, was für einen Markt dieses Anbieters und der geplanten Größte einer überdurchschnittlichen Raumleistung entspricht.²³ Zu begründen ist dies angesichts der zu erwartenden Agglomerationseffekte mit dem geplanten Drogeriefachmarkt sowie einem modernen Hofladen. Die erhöhte Umsatzleistung unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und Agglomerationseffekten ist dementsprechend im Sinne maximal möglicher Auswirkungen als **worst-case-Betrachtung** zu verstehen.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 82 % der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Schwanau generiert wird, was auch die Nahversorgungsfunktion des Marktes deutlich unterstreicht. Etwa 18 % des Umsatzes werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler, Touristen) erzielt bzw. resultieren aus Agglomerationseffekten mit einem möglichen Drogeriemarkt.

²³ Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lässt sich ein Vergleich mit der durchschnittlichen Filialumsatzleistung heranziehen. Je nach Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren die Umsätze an den jeweiligen Standorten z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Vor diesem Hintergrund ist der häufig Verwendung findende Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen zur Bewertung eines Vorhabens nicht zielführend. Vielmehr bedarf es immer der Erstellung einer standortspezifischen Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes bei der – je nach Standort – mit einer Streuung der Umsatzleistung zu rechnen ist. Wird im vorliegenden Fall dennoch die durchschnittliche Raumleistung des Anbieters Penny in Höhe von 4.950 € / m² VK (Quelle: HAHN GRUPPE (2016): Retail Real Estate Report 2016/2017, S. 26.) zum Vergleich herangezogen, hätte der geplante Penny Markt mit rd. 800 m² VK eine Umsatzleistung von rd. 3,9 – 4,0 Mio. € zu erwarten.

4.1.2 Drogeriemarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung für einen Drogeriefachmarkt mit rd. 650 m² VK werden die durchschnittlichen Raumleistungen eines Drogeriefachmarktes herangezogen, wie sie in der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“ im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie dargestellt werden. Gemäß dieser Studie beträgt die maximale Raumleistung eines Drogeriefachmarktes

ca. 6.000 € / m² VK.²⁴

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den geplanten Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 650 m² in Schwanau ermitteln:

Tabelle 11: Umsatzprognose für den geplanten dm Drogeriefachmarkt mit 650 m² VK

VK in m ²	Raumleistung in € / m ²	Umsatz Drogerie in Mio. €
650	6.000	3,9

GMA-Berechnungen 2017 auf der Basis der „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“

Für den geplanten Drogeriefachmarkt mit 650 m² Verkaufsfläche lässt sich eine **Gesamtumsatzleistung von max. 3,9 Mio. €** ermitteln. Legt man diese hypothetische Größenordnung zugrunde, ergibt sich folgende rechnerische Umsatzherkunft:

Tabelle 12: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Drogeriemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Schwanau	3,1	75	2,3	59
Meißenheim	1,8	50	0,9	23
Streuumsätze / Agglomerationseffekte			0,7	18
Insgesamt			3,9	100

GMA-Berechnung

4.1.3 Hofladen

Hinsichtlich der Ermittlung der Umsatzerwartung für den geplanten Hofladen ist von folgenden Umsatzleistungen auszugehen:

Tabelle 13: Umsatzprognose für den geplanten Hofladen

	Verkaufsfläche in m ²	Flächenleistung in € / m ² VK	Agglomerations-effekte in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Hofladen	150	2.800	< 0,1	0,4 – 0,5

GMA-Berechnungen 2017

²⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, S. 21. Dieser Wert wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung als Grundlage für die Umsatzerwartung als Berechnungsgrundlage verwendet. Die lokalspezifischen Verhältnisse am Vorhabenstandort lassen indes geringere Raumleistungen erwarten wie sie regelmäßig außerhalb von Mittel- oder Oberzentren aufgrund eines limitierten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials erzielt werden.

Für den geplanten Hofladen ist unter Berücksichtigung des Standortverbundes sowie seines spezifischen Sortiments von einer Flächenleistung in einer Größenordnung von ca. 2.800 € / m² VK auszugehen. Hieraus errechnet sich bei einer geplanten Größe von 150 m² VK und unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkung eine Umsatzerwartung von 0,4 – 0,5 Mio. €.

Vorteile gegenüber den bestehenden kleinteilig strukturierten Hofläden im Untersuchungsraum kann der geplante Betrieb hinsichtlich eines modernen Marktauftritts, seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie absehbaren Agglomerationseffekten am Standort mit Penny und einem Drogeriefachmarkt realisieren.

4.2 Umsatzumlenkungen / wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells²⁵ basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Penny Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriefachmarktes und eines Hofladens in der Gemeinde Schwanau, Ortsteil Nonnenweier werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der geplante **Penny Lebensmitteldiscounter** wird auf einer marktüblichen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 800 m² eine Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittel- und rd. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse sowie der Abschätzung der Vorhabenumsätze (= Marktanteilkonzept) wurde deutlich, dass der Lebensmitteldiscounter im Wesentlichen eine lokale Bedeutung einnehmen wird (Nonnenweier).
- /// Als Wettbewerber für Penny gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der geplanten Verkaufsflächen-größe und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders

²⁵ Vgl. HUFF, DAVID (1964): Defining and estimating a trading area. In: Journal of Marketing, 28 (3), S. 34–38 oder HEINRITZ, GÜNTER (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Methodische Grundfragen der geographischen Handelsforschung.

tangiert werden vielmehr sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhaus). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Umland betreffen, da durch die Ansiedlung eines Nahversorgers in Nonnenweier Kaufkraft, die bisher an diese Standorte abfließt, zurückgewonnen werden kann (sog. Rückholeffekte).

- So wird in der Gemeinde Schwanau im **Ortsteil Allmannsweier** ein Edeka Supermarkt betrieben, der bisher zu einem Teil auch die Versorgung der Bewohner von Nonnenweier und Wittenweier übernahm. In gemeinsamen Unterzentrum **Meißenheim** existieren darüber hinaus mit Netto und Penny zwei systemgleiche Wettbewerber. Somit wird ein Teil des Umsatzvolumens des geplanten Penny Marktes in Nonnenweier diesen Betrieben gegenüber umverteilungswirksam werden. Die weitaus größeren Umsatzumlenkungen werden sich jedoch am benachbarten Wettbewerbsstandort Lahr auf eine Vielzahl von großflächigen Lebensmittelanbietern verteilen. Aufgrund des dortigen ausdifferenzierten Angebots leistungsstarker Wettbewerber werden in der einzelbetrieblichen Betrachtung allerdings keine nennenswerten Beeinträchtigungen nachweisbar sein.
- Das ansonsten vor allem kleinteilig strukturierte Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich (Spezialbetriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkeanbieter, Hofläden) wird in Schwanau nur in untergeordneter Weise von Umsatzumlenkungen betroffen sein.
- Der geplante **Drogeriefachmarkt** kann ausgehend vom worst-case-Ansatz auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 650 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 20 % auf Randsortimente (v. a. Lebensmittel). D. h., bei einer gemeinsamen Betrachtung i. S. möglicher Agglomerationseffekte sind diese Wirkungen auch zu berücksichtigen.
- In Anbetracht der Distributionsstrukturen im Drogeriewarenfachhandel ist somit darauf hinzuweisen, dass im Untersuchungsraum sowohl Drogeriefachmärkte als auch Lebensmittelmärkte betroffen sind. Damit sind die Umverteilungseffekte, die sich durch die geplante Ansiedlung des Drogeriefachmarktes in Schwanau, OT Nonnenweier in den umliegenden Kommunen ergeben können, je nach Vertriebsweg „Drogeriemarkt“ bzw. „Lebensmitteleinzelhandel“ differenziert zu bewerten. Dabei ist festzuhalten, dass sich die Umverteilungseffekte bei den Lebensmittelmärkten lediglich auf ein Teilsortiment beziehen.
- Aufgrund der gering ausgeprägten Angebotssituation im Drogeriewarenbereich im Untersuchungsraum ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass heute erhebliche Teile des Kaufkraftpotenzials an benachbarte Wettbewerbsstandorte im Umland abfließen. Insbesondere die Drogeriewarenanbieter am benachbarten Handelsstandort

Lahr werden hauptsächlich von Umsatzumverteilungseffekten infolge der Ansiedlung in Nonnenweier betroffen sein. Da diese entweder bereits seit Jahren an ihrem Standort etabliert sind und auf einen erheblichen Kundenstamm zurückgreifen können (dm und Müller in der Innenstadt) oder aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage hinsichtlich ihrer Marktwirkung verstärkt in das Umland ausstrahlen (dm im Fachmarktzentrum Im Götzmann), werden diese Betriebe keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten haben. Demzufolge wird das Vorhaben im Wesentlichen eine lokale Bedeutung einnehmen und heute noch abfließende Kaufkraftströme rückbinden (Stichwort: „Rückholeffekte“).

- / Für den vorgesehene **Hofladen** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 150 m² eine Umsatzleistung von 0,4 – 0,5 Mio. € erwartet. Da sein Sortiment vor allem auf lokale bzw. regionale Produkte abhebt, wird der benachbarte Penny Lebensmitteldiscounter kaum von etwaigen Umsatzeinbußen betroffen sein. Allerdings werden Supermärkte zunehmend von regionalen Produzenten beliefert, sodass der Edeka Supermarkt in Allmannsweier in geringem Umfang mit Umsatzumverteilungen zu rechnen hätte. Ansonsten verteilt sich der Umsatz des Hofladens auf eine Vielzahl von Anbietern im Untersuchungsraum.

Insgesamt ergibt sich folgende Gesamtbetrachtung aller drei Komponenten (Discounter, Drogeriemarkt, Hofladen):

Tabelle 14: Gesamtbetrachtung möglicher Umsätze am Vorhabenstandort

Betrieb	Vorhabenstandort Umsatz in Mio. €
Lebensmitteldiscounter	4,4
Drogeriemarkt	3,9
Hofladen	0,4 – 0,5
Summe	8,7 – 8,8

GMA-Berechnungen

Dabei handelt es sich um eine hypothetische Betrachtung zur Darstellung des absoluten worst-case-Falles. Aufgrund der Standortfaktoren, der Wettbewerbssituation und der tatsächlichen Kaufkraftanalyse lassen sich diese Werte in der Realität voraussichtlich nicht erreichen.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung lassen sich folgende **Umsatzumlenkungen** durch die Ansiedlung der drei Komponenten Discounter, Drogeriemarkt und Hofladen ermitteln:

Tabelle 15: Prognose der Umsatzumverteilungen (Gesamtvorhaben: Discounter, Drogerie, Hofladen)

Umsatzumlenkungen	in Mio. €
Umsatzumlenkungen in Schwanau	0,8
Umsatzumlenkungen Meißenheim	0,8
Umsatzumlenkungen in Lahr	6,0
Umsatzumlenkungen an sonstigen Standorten	1,1 – 1,2
Gesamtumsatz des Vorhabens	8,7 – 8,8

GMA-Berechnungen 2017

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

- /// Zunächst ist zu betonen, dass die Angebotssituation im **Lebensmittel- und Drogeriebereich** im Einzugsgebiet schwach ausgeprägt ist. Neben dem Edeka Supermarkt im Ortsteil Allmannsweier werden mit nah & gut und dem Landmarkt Ottenheim derzeit lediglich zwei kleinflächige Lebensmittelgeschäfte im Ortsteil Ottenheim betrieben. Auch in Meißenheim sind nur zwei Discounter vorhanden (Penny, Netto). Ein Drogeriemarkt fehlt ebenfalls.
- /// Die Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier verfügen aktuell praktisch über keine eigenen Nahversorgungsangebote. Zum jetzigen Zeitpunkt ist darum von erheblichen Kaufkraftabflüssen an benachbarte Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum – vor allem nach Lahr – auszugehen (Vgl. Kapitel III.2). Vor diesem Hintergrund ist bei der Realisierung des Vorhabens anzunehmen, dass sich Kundeneinkaufsbeziehungen zu den benachbarten Standorten außerhalb des Einzugsgebietes abschwächen werden. Die prognostizierten Umsatzrückgänge werden also insbesondere durch Kunden ausgelöst, die ihren Versorgungseinkauf bislang in den benachbarten Wettbewerbsstandorten getätigt haben. **Dementsprechend sind die Umlenkungen im Wesentlichen als Kaufkraftrückbindungseffekte nach Schwanau zu betrachten.**
- /// **Innerhalb des Einzugsgebietes** wird vor allem der Edeka Supermarkt in **Allmannsweier** mit Umsatzrückgängen infolge der Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes in Nonnenweier zu rechnen haben. Dieser übernahm bisher zum Teil die Versorgung für die südlichen Ortsteile mit. Insgesamt wird von Umsatzumlenkungen in Höhe von ca. 8 % in Schwanau zu rechnen sein. Die beiden Lebensmittelgeschäfte in **Ottenheim** nehmen vor allem lokale Versorgungsfunktionen wahr.

Die beiden Märkte in Ottenheim haben keine über den Ortsteil hinausgehende Bedeutung. Größere Einkäufe werden bereits in Allmannsweier, Meißenheim oder Lahr getätigt. Statt nach Meißenheim oder Allmannsweier zu fahren, kann in Zukunft auch nach Nonnenweier gefahren werden. Dadurch ändert sich aber für die Anbieter in Ottenheim nichts. Die vorhandenen kleinstrukturierten Anbieter können nur den Grundbedarf im Ortsteil decken. Diese Funktion können sie auch nach Realisierung des Projektes in Nonnenweier weiter wahrnehmen.

■ **Außerhalb des Einzugsgebietes** befinden sich zwei systemgleiche Wettbewerber im gemeinsamen Unterzentrum **Meißenheim** (Netto, Penny). Auch sie werden künftig mit Umsatzrückgängen konfrontiert sein, da mit Blick auf das künftige Angebot in Nonnenweier keine Veranlassung mehr besteht, vor allem den Penny Markt im Meißenheimer Ortsteil Kürzell aufzusuchen. Die Anbieter in Meißenheim werden folglich mit Umsatzumlenkungen in einer Größenordnung von 10 % zu rechnen haben. Diese sind jedoch insofern zu relativieren, als dass Umsatzrückgänge eher als Kundenrückbindungen nach Nonnenweier anzusehen sind. Neben Netto in Meißenheim ist hier v. a. Penny in Kürzell betroffen. Der Penny-Markt in Meißenheim-Kürzell wird als nächstgelegener Discountmarkt v. a. auch von Kunden aus Schwanau-Allmannsweier frequentiert. Hier kann es zu einer Neuorientierung kommen: die Bevölkerung aus Schwanau-Allmannsweier wird zukünftig in Schwanau-Nonnenweier eine weitere Alternative haben. V. a. diese Umorientierung wird ursächlich zu Umsatzrückgängen in Meißenheim-Kürzell führen. In der Bilanz handelt es sich jedoch um eine Stärkung der Nahversorgung in Schwanau durch Kaufkraftrückholung aus Meißenheim.

Ein Großteil des umzuverteilenden Umsatzvolumens wird indessen gegenüber den Anbietern im benachbarten Mittelzentrum **Lahr** umverteilungswirksam. Das hier vorhandene Lebensmittelangebot stellt sich als umfassend und ausdifferenziert dar, weshalb die Kundeneinkaufsbeziehungen aus Nonnenweier bislang vor allem nach Lahr orientiert gewesen sein dürften. Vor allem im schnell erreichbaren Westteil der Stadt (Fachmarktzentrum Im Götzmann) ist eine Vielzahl von Einkaufsalternativen im Discountbereich und bei Drogeriewaren gegeben, welche bislang für den täglichen Versorgungseinkauf angefahren werden konnten. Mit der Realisierung des Vorhabens in Nonnenheim werden diese überörtlichen Versorgungsfahrten hinfällig, da vor Ort ein eigenes Angebot besteht. Die Anbieter in Lahr hätten infolge der Ansiedlung in Nonnenweier somit mit Umsatzumlenkungen im Bereich von 4 – 5 % zu rechnen²⁶, die sich jedoch auf die angesprochene Vielzahl von Anbietern verteilen (v. a. jedoch auf das Gewerbegebiet).

Fazit: Zusammenfassende Betrachtung i. S. einer Agglomeration

Zusammenfassend muss vor allem die lokale Bedeutung des Vorhabens in Nonnenweier betont werden. Aufgrund des überschaubaren Angebots im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereichs innerhalb der betrachteten Einzugsgebiete dient das Vorhaben in erster Linie der Sicherung der Grundversorgung mit Waren des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs in Schwanau, insbesondere in den Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier. Obwohl sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebietes mit Umsatzrückgängen zu rechnen ist, verbleiben die festgestellten Auswirkungen des Vorhabens sowohl bezogen auf den geplanten Lebensmitteldiscounter als auch auf den geplanten Drogeriemarkt auf einem Niveau, das nicht zur Schädigung bestehender Versorgungsstrukturen führen wird. Sie sind in diesem Zusammenhang als wettbewerbliche Effekte zu beschreiben, die zu einem Großteil von Kundenrückbindungen und Kaufkraftrückflüssen charakterisiert sind.

²⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept Lahr 2017, wonach der Gesamtumsatz in Lahr in der hier untersuchten Branche Lebensmittel (einschließlich Lebensmittelhandwerk) und Drogeriewaren 132,8 Mio. € beträgt.

4.3 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 **Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg** zu verweisen. Auch der **Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein** ist für eine abschließende Prüfung des Vorhabens heranzuziehen. In Bezug auf das Planvorhaben sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

4.3.1 Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

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

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

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

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

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

Auch im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg**²⁷ sowie im **Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein**²⁸ werden die o. g. Regelungen aufgegriffen.

In regionalplanerischer Hinsicht ist die Gemeinde Schwanau gemeinsam mit der Gemeinde Meißenheim als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen. Als solches dient es der zentralörtlichen Grundversorgung des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs²⁹ und eignet sich gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Realisierung einer attraktiven und langfristig zukunftsfähigen Nahversorgung im Rahmen der Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounter im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt würde das aufgezeigte Versorgungsdefizit beheben und den landes- und regionalplanerisch definierten Versorgungsauftrag erfüllen.

²⁷ Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung, S. 10 ff.

²⁸ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016, Kapitel 2.4.4.2, S. 17.

²⁹ Vgl. LEP 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.5.10 (Z) Unterzentren sowie dazugehörige Begründung.

4.3.2 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.2 im **Landesentwicklungsplan 2002 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 [...].“

Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplanes der Region Südlicher Oberrhein** Rechnung getragen. In der Begründung zu Plansatz 2.4.4.5 (Z) Integrationsgebot wird ergänzend ausgeführt, dass städtebaulich integrierte Standorte durch ihre Lage innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen charakterisiert sind. Sie zeichnen sich darüber hinaus durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV, aus.

Zur Bewertung des Integrationsgebotes im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- /// Der Standort der geplanten Nahversorgungsbetriebe befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Nonnenweier an der Ottenheimer Straße. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur städtebaulichen Integration ist darauf zu verweisen, dass der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nähe zu benachbarten Wohngebieten gelegen ist. Der fußläufige Nahbereich von 500 – 700 m umfasst außerdem weite Teile des Siedlungsgebietes von Nonnenweier, womit die wesentliche Nahversorgungsfunktion unterstrichen wird.
- /// Aufgrund straßenbegleitender Fuß- und Radwege, welche den nördlich gelegenen Ortsteil Allmannsweier sowie die Ortsmitte von Nonnenweier im Süden miteinander verbinden, ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer sehr gut erreichbar. Gleiches gilt für den motorisierten Individualverkehr, der die geplanten Märkte über die überörtlichen Verbindung Ottenheimer Straße anfahren kann. Außerdem befindet sich mit der ÖPNV-Haltestelle „Pfarrhaus“ eine Anbindung an den überörtlichen Regionalverkehr in direkter Nähe. Damit ist der Standort auch für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen.
- /// Seine Lage im südlichen Bereich des Gemeindegebietes unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die insbesondere der geplante Lebensmitteldiscounter für die Ortsteile

Nonnenweier und Wittenweier übernimmt. Der Drogeriefachmarkt übernimmt an seinem Standort die Versorgung mit einem qualifizierten Drogeriewarenangebot für das gesamte Unterzentrum.

Dem Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird somit durch die Rolle des Standortes für die Sicherung der Nahversorgung i. V. mit dem vorhandenen direkten Anschluss an Wohngebiete und seiner zentralen Lage zwischen den vier Ortsteilen der Gemeinde Schwanau Rechnung getragen.

4.3.3 Kongruenzgebot

Gemäß den Ausführungen des **Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg** fordert das Kongruenzgebot, 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 Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (Vgl. Plansatz 3.3.7 (Z) und 3.3.7.1 (Z)).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** (Vgl. Punkt 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Die Zielsetzungen des LEP 2002 Baden-Württemberg werden ebenfalls im **Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein** aufgegriffen, worin die Abstimmung der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich gefordert wird (Vgl. Plansatz 2.4.4.4 (Z) und dessen Begründung). Der Verflechtungsbereich im vorliegenden Fall wird durch die Gemeindegebiete des gemeinsamen Unterzentrums Schwanau / Meißenheim beschrieben und umfasst die landes- und regionalplanerisch festgelegten mindestens 10.000 Bewohner, die mit nahversorgungsrelevanten Waren des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf zu versorgen sind.³⁰

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des geplanten **Lebensmitteldiscounters** beschränkt sich auf die Gemeinde Schwanau selbst. Ein regelmäßiges weiterreichendes Einzugsgebiet wird aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nicht erschlos-

³⁰ Vgl. LEP 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.5.10 (Z) Unterzentren sowie dazugehörige Begründung.

sen. Die daraus resultierende lokale Bedeutung des Lebensmitteldiscounters unterstreicht die seine Rolle zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung. Insgesamt ist festzuhalten, dass ca. 82 % des generierten Umsatzes aus Schwanau stammen. Lediglich ein kleiner Teil von ca. 18 % des Umsatzes wird mit Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert.³¹

- Das Einzugsgebiet des geplanten **Drogeriefachmarktes** erstreckt sich in Zone I und II auf den **Verflechtungsbereich** des gemeinsamen Unterzentrums Schwanau / Meißenheim. Die gegebene Angebotssituation im Untersuchungsraum sowie das spezifische Einkaufsverhalten der Kunden lässt keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes zu. 82 % des Umsatzes werden aus Schwanau und Meißenheim generiert.

Die dargestellte Verkaufsflächengröße von ca. 650 m² entspricht der Bevölkerung im vorhabenrelevanten Verflechtungsbereich in Bezug auf ihr Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarensegment. Ein gewisser Anteil des Umsatzes entfällt auf Kundeneinkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, vor allem aus Richtung des nahe gelegenen Frankreichs. Das dortige Preisniveau für Drogeriewaren fällt vergleichsweise hoch aus, weshalb mit Einkaufsfahrten französischer Kunden an den Standort in Nonnenweier zu rechnen ist.

Für beide Märkte ist die vor allem ihre lokale Versorgungsfunktion hervorzuheben. Der Lebensmitteldiscountmarkt ist lediglich auf Schwanau ausgerichtet, der Drogeriemarkt orientiert sich am Nachfragevolumen des gesamten Verflechtungsbereichs (Schwanau und Meißenheim).

4.3.4 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 den Zielsetzungen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des **Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg** bzw. im Plansatz 2.4.4.3 des **Regionalplans der Region Südlicher Oberrhein** aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbotese 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.

³¹ Inkl. berücksichtigter Agglomerationseffekte mit dem geplanten Drogeriefachmarkt.

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.“

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

- Durch die Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Schwanau würde sich die Versorgungssituation in der Standortgemeinde, insbesondere jedoch in den Ortsteilen Nonnenweier und Wittenweier erheblich verbessern. Zwar bestehen in den Ortsteilen Allmannsweier (Edeka) und Ottenheim (nah & gut, Landmarkt) bereits Lebensmittelbetriebe, jedoch müssen diese speziell aus den südlich gelegenen Ortsteilen für den täglichen Versorgungseinkauf per Pkw angefahren werden.
- Die Etablierung eigener Nahversorgungsstrukturen in Nonnenweier führt in der Folge zu Kundenrückbindungen aus benachbarten Wettbewerbsstandorten (z. B. Meißenheim, Lahr), wo deren Kaufkraft bislang mangels lokalem Angebot gebunden war. Mit Blick auf das Umland sind insbesondere die Angebotsstrukturen in dem benachbarten Mittelzentrum Lahr zu betrachten. Die Umsatzumlenkungen erreichen hier jedoch angesichts der Vielzahl leistungsfähiger Betriebe ein geringes Niveau.

- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen führen weder zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Ortsteilmitten in der Standortgemeinde noch zu einer eingeschränkten Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich.
- /// Zwar konnten relativ hohe Umsatzrückgänge an einzelnen Standorten festgestellt werden (Schwanau 8 %, Meißenheim 10 %). Die städtebauliche Einordnung zeigt jedoch keine konkreten Anzeichen, dass dadurch die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt wird. In Schwanau ist v. a. der Ortsteil Allmannsweier (Edeka) betroffen. Dieser Standort kann als leistungsfähig eingestuft werden.³² Geringer betroffen ist der Ortsteil Ottenheim. Allerdings sind hier zwei Nahversorger vorhanden (Landmarkt und nah & gut). Selbst bei der Schließung eines der beiden Märkte wäre die Nahversorgung noch gesichert.
- /// Die Umsatzrückgänge in Meißenheim betreffen v. a. einen sehr modernen Penny-Markt im Ortsteil Kürzell (Neubau, Lage an Durchgangsstraße in Nähe der Kreuzung zu den stark befahrenen Landesstraßen L 75 und L 118, großzügige Stellplatzanlage, optimale Erschließung). Selbst bei den ermittelten Umsatzrückgängen ist hier nicht mit einer Schließung zu rechnen. Der zweite Standort in Meißenheim (Netto) ist vom Planstandort in Nonnenweier 7 km entfernt. Hier bestehen praktisch keine Wechselwirkungen. Zudem wurde der Standort im Rahmen der Umstellung von Treff 3000 in Netto erst vor kurzem modernisiert.
- /// Die Umsatzrückgänge in Lahr belaufen sich auf lediglich 6 %. Hier liegen keine Indizien für eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung vor, zumal die nächstgelegenen (und demzufolge am stärksten betroffenen) Märkte allesamt im Gewerbegebiet liegen (Aldi, Dr.-Georg-Schaeffler-Straße bzw. Fachmarkttagglomeration Im Götzmann mit Aldi, REWE, Penny, dm).

Städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung der Versorgungskerne in der Standortkommune Schwanau sowie der Versorgungskerne in den benachbarten Zentralen Orten werden somit nicht ausgelöst. Vielmehr wird die Nahversorgung in der Standortkommune gestärkt und langfristig gesichert. Umsatzverluste bei den Anbietern den benachbarten Städten und Gemeinden sind als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne von Marktaustritten. Dies hat die Einordnung und Detailbewertung der betroffenen Standorte gezeigt.

³² In Kenntnis der geplanten Neuansiedlung in Nonnenweier wurden Überlegungen zur Modernisierung des Standortes Allmannsweier vom dortigen Betreiber angestellt. Dies kann als Indiz für den langfristigen Erhalt des Standortes gewertet werden.

VI. Einschätzung der örtlichen Nahversorgungssituation und abschließende Bewertung des Vorhabens

Die Analyse der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Schwanau hat gezeigt, dass insbesondere unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten eine tragfähige Nahversorgung der im südlichen Gemeindegebiet gelegenen Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier derzeit nicht gegeben ist (Vgl. Kapitel III).

- /// Die Wettbewerbsanalyse sowie Betrachtung verschiedener Kennziffern des Einzelhandels haben ergeben, dass angebotsseitig ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht. Dies betrifft insbesondere den Ortsteil Nonnenweier.
- /// Nachfrageseitig konnte aufgezeigt werden, dass derzeit fast die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich aus der Gemeinde an andere Wettbewerbsstandorte abfließt. Allen voran ist hierbei das benachbarte Mittelzentrum Lahr zu nennen, das über eine ausdifferenzierte und leistungsstarke Angebotsstruktur verfügt und als nächst gelegener bedeutungsstarker Einzelhandelsstandort eine hohe Magnetwirkung entfaltet. Die Schaffung ergänzender Versorgungsstrukturen innerhalb der Standortgemeinde im Rahmen des Vorhabens würde zur Rückbindung der abfließenden Kaufkraft führen (Vgl. Kapitel IV).
- /// Hinsichtlich der Versorgungssituation im Drogeriewarenbereich ist aktuell kein qualifiziertes Angebot in der Standortkommune vorhanden. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial fließt nahezu vollständig an die Wettbewerber im benachbarten Lahr ab. Allenfalls geringe Kaufkraftanteile können über die Randsortimente der lokalen Lebensmittelbetriebe in Schwanau gebunden werden. Insofern wäre die Gemeinde Schwanau in der Lage, einen Großteil der heute noch abfließenden Kaufkraft durch die Realisierung eines Drogeriemarktes am Projektstandort zurückzubinden.
- /// Gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben hat das gemeinsame Unterzentrum Schwanau / Meißenheim den Auftrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich (= Bevölkerung der Gemeinden Schwanau und Meißenheim) mit Waren des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs. Hierzu gehören neben Nahrungs- und Genussmitteln auch Drogeriewaren, welche bislang nur rudimentär über das supermarkt- und discountertypische Randsortiment vorgehalten werden. Ein qualifiziertes, vollumfängliches Drogeriewarenangebot wie das eines Drogeriefachmarktes fehlt im Moment gänzlich.

Nach den zuvor dargestellten Aspekten ist die geplante Neuansiedlung eines Penny Lebensmitteldiscounters im Standortverbund mit einem Drogeriefachmarkt und dem ergänzenden Angebot eines Hofladens zur langfristigen Gewährleistung einer angemessenen Nahversorgung in Schwanau zu empfehlen. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion obliegt der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, häufig wiederkehrenden Grundbedarfs. Hierzu zählen v. a. Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogeriewaren. Dies bedeutet, dass zum einen ein ausreichendes Angebot mit nahversorgungsrelevanten Waren gewährleistet sein muss und dieses Angebot zum anderen in gleicher Form für alle Bewohner der Gemeinde zugänglich sein muss. Dies ist derzeit jedoch nicht gewährleistet, die Versorgungssituation stellt sich als unausgewogen und unvollständig dar. Ziel der geplanten Ansiedlung von Penny und einem Drogeriefachmarkt ist es daher, auch in den kommenden Jahren einen adäquaten Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Schwanau sowie im gemeinsamen Unterzentrum Schwanau / Meißenheim zu leisten.

VII. Zusammenfassung

Bewertung der Nahversorgungssituation in Schwanau	
Bestandsdaten	<ul style="list-style-type: none"> /// 17 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment /// rd. 2.750 m² Verkaufsfläche /// ca. 9,9 Mio. € Umsatzleistung /// Edeka Supermarkt im Ortsteil Allmannsweier als strukturprägender Lebensmittelanbieter in der gesamten Gemeinde, ergänzt durch nah & gut sowie Landmarkt in Ottenheim sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Hofläden und Getränkemarkt
Quantitative Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Verkaufsflächenausstattung: rd. 248 m² / 1.000 Einwohner /// durchschnittliche Zentralität: rd. 68 %
Qualitative Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// Edeka Supermarkt mit angeschlossener Bäckerei und Metzgerei sowie Edeka Getränkemarkt im Ortsteil Allmannsweier /// nah & gut und Landmarkt sowie Bäckerei und Metzgerei im Ortsteil Ottenheim /// Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier jeweils mit einer Bäckerei, ansonsten ohne Nahversorgung → überörtliche Einkaufsfahrten per Pkw für Versorgungseinkauf nötig /// umfassendes Angebot im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich im benachbarten Mittelzentrum Lahr
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen durch einen modernen Lebensmittelanbieter sowie Drogeriewarenanbieter im Ortsteil Nonnenweier /// Betriebstyp: Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt
Bewertung des Ansiedlungsvorhabens in Schwanau	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m² VK /// Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 650 m² VK /// Ansiedlung eines Hofladens mit rd. 150 m² VK /// Standort im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Nonnenweier an der Ottenheimer Straße (derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche)
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Schwanau	<ul style="list-style-type: none"> /// rd. 7.045 Einwohner /// gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Meißenheim /// Lage der Gemeinde unmittelbar an deutsch-französischer Staatsgrenze /// Nähe zur Autobahn A 5 /// disperse Siedlungsstruktur mit vier Ortsteilen /// durchschnittliches Kaufkraftniveau: 100,9
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmitteldiscounter <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Schwanau ▪ Einwohner im Einzugsgebiet: rd. 7.045 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich: rd. 14,5 Mio. € /// Drogeriefachmarkt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Schwanau (Zone I), Meißenheim (Zone II) ▪ Einwohner im Einzugsgebiet: rd. 11.065 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich: rd. 3,9 Mio. €

Bewertung des Ansiedlungsvorhabens in Schwanau

Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VK: ca. 4,4 Mio. € (davon 3,5 – 3,6 Mio. € im Lebensmittel- und 0,8 – 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich) /// Drogeriefachmarkt mit rd. 650 m² VK: ca. 3,9 Mio. € (worst-case) /// Hofladen mit rd. 150 m² VK: 0,4 – 0,5 Mio. €
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Schwanau: 8 % /// Meißenheim: 10 % /// Lahr: 4 – 5 % /// Sonstige Wettbewerbsstandorte: nicht nachweisbar
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<p>Die Gemeinde Schwanau ist gemeinsam mit der benachbarten Gemeinde Meißenheim regionalplanerisch als Unterzentrum ausgewiesen. Damit ist es als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte, als welches das Vorhaben gemäß Agglomerationsregelung zu betrachten ist, geeignet. Das Konzentrationsgebot wird im vorliegenden Fall erfüllt.</p>
Integrationsgebot	<p>Gemäß Landes- und Regionalplanung sind Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierten Lagen zu realisieren. Der Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein charakterisiert städtebaulich integrierte Lagen ergänzend durch einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und verweist auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie via ÖPNV. Der Projektstandort ist im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Nonnenweier an der überörtlichen Verbindungsstraße Ottenheimer Straße gelegen. Der fußläufige Nahbereich von 500 – 700 m umfasst weite Teile der Siedlungsfläche von Nonnenweier. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für den fußläufigen Verkehr wird durch straßenbegleitende Geh- und Radwege sowie eine sich im direkten Standortumfeld befindliche Bushaltestelle gewährleistet. Seine Lage an einer überörtlichen Verbindungsstraße begünstigt die Erreichbarkeit der geplanten Betriebe für den motorisierten Individualverkehr. Hinzu kommt die zentrale Lage der geplanten Märkte im Gemeindegebiet, sodass sie aus allen Richtungen gleichermaßen gut zu erreichen sind. Das Integrationsgebot wird erfüllt.</p>
Kongruenzgebot	<p>Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie Landes- und Regionalplanung ist die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Eine Verletzung des Integrationsgebotes liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter stammen ca. 82 % des Umsatzes aus Schwanau. Lediglich ca. 18 % des Umsatzes werden über Streukunden erzielt. Damit wird die lokale Nahversorgungsbedeutung des Marktes unterstrichen. Der geplante Drogeriefachmarkt orientiert sich am gemeinsamen Verflechtungsraum des gemeinsamen Unterzentrums Schwanau / Meißenheim), so dass das Kongruenzgebot erfüllt wird.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien

**Beeinträchtigungs-
verbot**

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen liegen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, ab dem wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Auswirkungen (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung der Versorgungskerne in der Standortkommune Schwanau sowie der Versorgungskerne in den benachbarten Zentralen Orten werden somit nicht ausgelöst. Vielmehr wird die Nahversorgung in der Standortkommune gestärkt und langfristig gesichert. Umsatzverluste bei den Anbietern den benachbarten Städten und Gemeinden sind als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren und führen zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen im Sinne von Marktaustritten. **Das Beeinträchtigerungsverbot wird erfüllt.**

GMA-Zusammenstellung 2018

Verzeichnis	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Flächenplanung des Vorhabens in Schwanau, OT Nonnenweier	6
Karte 2: Lage der Gemeinde Schwanau und zentralörtliche Struktur der Region	20
Karte 3: Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwanau	21
Karte 4: Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Schwanau	25
Karte 5: Projektrelevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	29
Karte 6: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzung und fußläufiger Einzugsbereich	38
Karte 7: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters	42
Karte 8: Einzugsgebiet des geplanten Drogeriefachmarktes	43
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	11
Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland	13
Tabelle 3: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	16
Tabelle 4: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen	22
Tabelle 5: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2015 im regionalen Vergleich	22
Tabelle 6: Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Schwanau differenziert nach Ortsteilen	26
Tabelle 7: Angebotsstrukturen im Mittelzentrum Lahr	28
Tabelle 8: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Untersuchungsraum	31
Tabelle 9: Projektrelevante Kaufkraftpotenziale	45
Tabelle 10: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m ² Verkaufsfläche	46
Tabelle 11: Umsatzprognose für den geplanten dm Drogeriefachmarkt mit 650 m ² VK	47
Tabelle 12: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes für einen Drogeriemarkt mit 650 m ² Verkaufsfläche	47
Tabelle 13: Umsatzprognose für den geplanten Hofladen	47

Tabelle 14:	Gesamtbetrachtung möglicher Umsätze am Vorhabenstandort	50
Tabelle 15:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch den geplanten Penny Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m ² VK	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile in % im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016	9
Abbildung 3:	Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland	12
Abbildung 4:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	15
Abbildung 5:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Deutschland	31

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Edeka Trunkenbolz, OT Allmannsweier	24
Foto 2:	Edeka Getränkemarkt, OT Allmannsweier	24
Foto 3:	nah & gut Trunkenbolz, OT Ottenheim	24
Foto 4:	Landmarkt Ottenheim, OT Ottenheim	24
Foto 5:	Treff 3000 (Meißenheim)	27
Foto 6:	Penny (Meißenheim, OT Kürzell)	27
Foto 7:	Derzeit noch landwirtschaftlich genutzter Planstandort	39
Foto 8:	Zufahrt zum Planstandort aus Richtung OT Allmannsweier	39
Foto 9:	Zufahrt zum Planstandort aus Richtung Ortsmitte Nonnenweier	39
Foto 10:	Benachbarte Nutzung eines kirchlichen Trägers	39