



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Aktualisierung der
Verträglichkeitsuntersuchung
zur geplanten Verlagerung und Erweiterung
von zwei Lebensmittelbetrieben
an den Standort Ziegelei in Mühlacker**

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Urs-Christoph Fürst
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 08.06.2021



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	3
2. METHODIK	4
2.1 VORGEHENSWEISE	4
2.2 METHODIK ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ.....	6
3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN	7
3.1 PLANSTANDORT	7
3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	9
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSKOMMUNEN	11
5. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH	13
5.1 METHODIK	13
5.2 IST-SITUATION IN DEN GEMEINDEN DES KERNWIRKUNGSGEBIETS.....	14
6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER	18
6.1 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN MÜHLACKER	18
6.2 GRUNDSÄTZLICHE BEWERTUNG VON PLANVORHABEN IM EINZELHANDELSKONZEPT	20
6.3 FAZIT	21
7. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM INTEGRATIONSGEBOT	22
8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT	23
9. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	27
9.1 KAUFKRAFTSTRÖME IN DER IST-SITUATION	27
9.2 UMVERTEILUNGEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL.....	29
10. ERGEBNIS	34



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets	15
Tab. 2: Verkaufsflächenanteile in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Standort(typ)en	16
Tab. 3: Ist-Situation im Sortiment Drogerie/ Parfümerie in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets	17
Tab. 4: Verkaufsflächenanteile in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Standort(typ)en	18
Tab. 5: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.....	30
Tab. 6: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet im Sortiment Drogerie/ Parfümerie	32



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Für den an der Ecke Danziger Straße/ Lienzinger Straße/ Vetterstraße gelegenen Edeka-Supermarkt ist eine Verlagerung an einen Standort in der Ziegeleistraße geplant. Zudem beabsichtigt der etwas nördlich an der Vetterstraße gelegene Aldi-Lebensmitteldiscounter ebenfalls eine Verlagerung an einen Standort in der Ziegeleistraße in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort des Edeka-Supermarkts. Bei beiden Betrieben wird am derzeitigen Standort bei erfolgter Verlagerung Einzelhandel ausgeschlossen, d.h. das jeweilige Baurecht wird aufgegeben.

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hatte bereits im Januar 2018 für eine entsprechende Verlagerung der beiden o.g. Betriebe eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt¹. Seinerzeit waren Verkaufsflächenerweiterungen für den Edeka-Supermarkt um 500 m² von derzeit 1.500 m² auf 2.000 m² und für den Aldi-Lebensmitteldiscounter um 300 m² von derzeit 800 m² auf 1.100 m² geplant. Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob die geplanten Erweiterungen in der Summe verträglich sind, d.h. ob negative städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis konnten entsprechende Auswirkungen verneint werden. Weiterhin konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot vereinbar ist. Dies galt ebenso für das Integrationsgebot und - abgesehen vom Aspekt der standortgerechten Dimensionierung - für die Grundsätze und Vorgaben zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker, auch bei Realisierung der in der unmittelbaren Nachbarschaft geplanten Wohnbebauung und somit der Schaffung eines sonstigen integrierten Standorts.

Da die Erweiterungen beider Betriebe in der Summe nun signifikant größer ausfallen sollen - Edeka-Supermarkt um 750 m² auf 2.250 m² und Aldi-Lebensmitteldiscounter um 400 m² auf 1.200 m² -, möchte die Stadt Mühlacker das Vorhaben erneut hinsichtlich o.g. Auswirkungen prüfen lassen und hat daher das Büro Dr. Acocella um die vorliegende Untersuchung mit folgenden Leistungsbausteinen gebeten:

¹ Vgl. - auch im Folgenden - Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben in die Ziegeleistraße in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, 16.01.2018.



1. Darstellung der Ausgangslage und des methodischen Vorgehens,
2. Darstellung der Planstandorte sowie der räumlichen Nahversorgungssituation derzeit und nach erfolgter Verlagerung,
3. Berechnung der zu erwartenden Umsätze der beiden Erweiterungsvorhaben, insbesondere für das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel,
4. Darstellung der Ist-Situation im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Kernsortiment der beiden Lebensmittelbetriebe),
5. Prüfung und Bewertung der Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund des Beinträchtigungsverbots, d.h. zu erwartende summarische Umsatzumverteilungen mittels Gravitationsmodell,
6. Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der weiteren landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot),
7. Bewertung des Erweiterungsvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker,
8. zusammenfassende und abschließende Bewertung.

Dabei wurden insbesondere bei den Kapiteln 1., 2., 3.1, 4., 5.1, 7., 8. und 9.1 die Ausführungen bzw. Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2018 übernommen, sofern keine wesentlichen zwischenzeitlichen signifikanten Änderungen der Ausgangs- oder Bewertungssituation zu verzeichnen waren.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (= Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab.



Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind², muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen. Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt³.

Bei der Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; für diesen haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden⁴: Umverteilungen - und damit potenziell wesentliche Auswirkungen - werden nur durch die Erweiterungen ausgelöst⁵.

Demgegenüber ist bei Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben - wie im Fall des Planvorhabens - entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung bei der Prüfung des Kongruenzgebots auf das Gesamtvorhaben abzustellen. Für die Beurteilung spielt es dabei keine Rolle, ob die Erweiterungen für sich betrachtet unter der Grenze zur Großflächigkeit bleiben: Die Vorhaben sind jeweils als Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen⁶; auf Grund der direkten Nachbarschaft der beiden neuen Standorte werden sie im vorliegenden Gutachten - im Sinne einer Agglomeration - als ein Vorhaben bewertet. Dies gilt im Übrigen auch bei der Prüfung des Konzentrations- und des Integrationsgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots.

² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

³ Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

⁴ Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁵ Auf Grund der räumlichen Nähe der Alt-Standorte und der Planstandorte können die bestehenden Kaufkraftströme zu den beiden Bestandsbetrieben auch für die jeweilige Größenordnung des Bestands am neuen Standort angenommen werden.

⁶ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/04, Rn. 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/05, Rn. 6.



2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht der "Vorhaben" - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde für die Flächenleistungen der beiden Betriebe jeweils ein oberer Wert unterstellt.
2. Für den Kernwirkungsbereich (den eigentlichen Untersuchungsbereich, vgl. Kap. 4) wurde ein hoher Umsatzanteil von 90% unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereichs (Streuumsätze) wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
3. Die Größe des Kernwirkungsbereichs und somit die Zahl der zu untersuchenden Stadtteile in Mühlacker bzw. Kommunen im räumlichen Umfeld wurde mittels eines deutlich begrenzten zeitlichen Radius um den Planstandort bewusst gering gehalten (rd. zehn Minuten⁷): Jede zusätzliche Untersuchungskommune bzw. Teilbereich einer solchen bzw. jeder zusätzliche Untersuchungsstandort würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren.
4. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Kernwirkungsbereich konzentrieren.
5. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus Zusatzeinkommen, die durch die Erweiterungen erzeugt werden.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁸ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

⁷ Vor dem Hintergrund der gegenüber der Verträglichkeitsuntersuchung von 2018 deutlich größeren Erweiterungsdimensionen ist von einem räumlich größeren Kernwirkungsbereich des Gesamtvorhabens auszugehen.

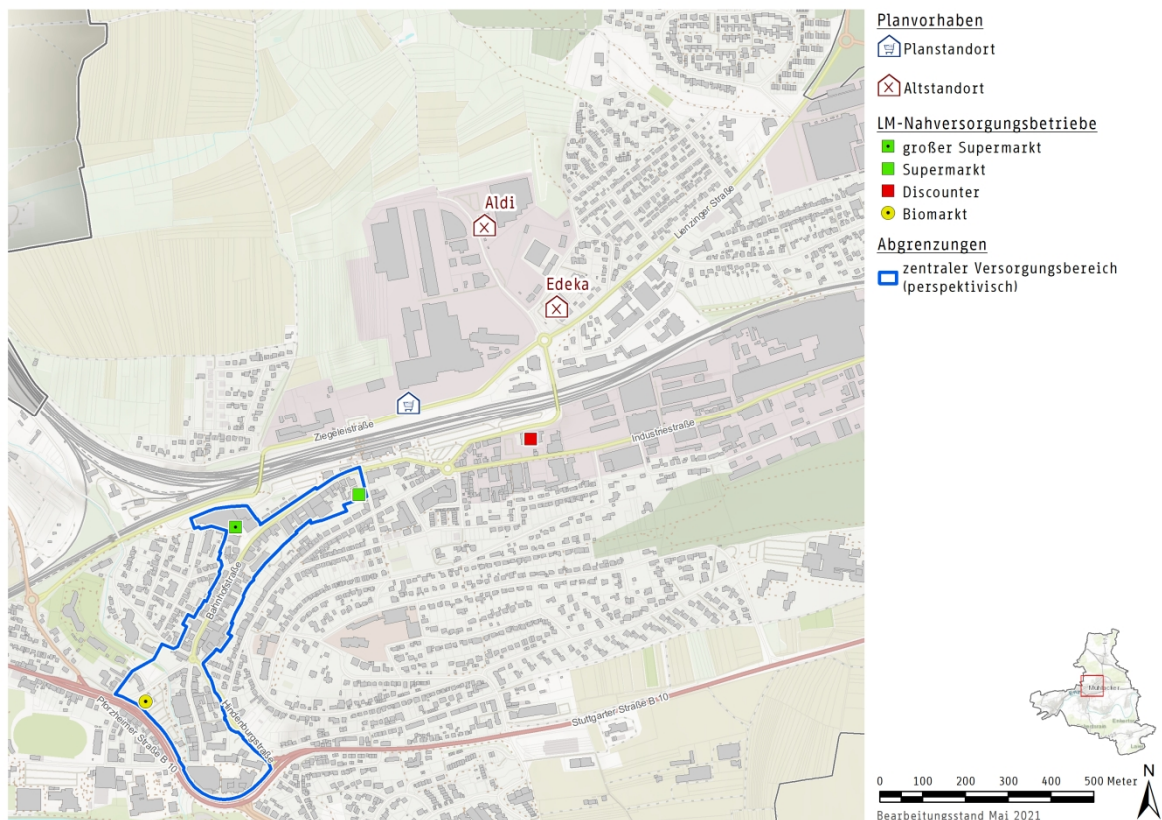
⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planstandort

Der Vorhabenstandort für die beiden zu verlagernden Betriebe befindet sich in Mühlacker an der Ziegeleistraße unmittelbar nördlich des Bahnhofs Mühlacker. Der Standort ist Teil des Geländes des ehemaligen Ziegelwerks. Dieses Alt-Industrieareal befindet sich derzeit in der Planungs- und Entwicklungsphase. Im südöstlichen und östlichen Teil des Geländes sollen ein Baumarkt und weitere gewerbliche Nutzungen, jedoch keinesfalls weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment, angesiedelt werden. Auf dem Großteil des Areals ist Wohnbebauung für insgesamt rd. 1.400 Einwohner geplant, wobei diese zumindest zur Hälfte gleichzeitig mit dem im Süden des Areals geplanten Lebensmittel-Einzelhandel realisiert werden soll.

Karte 1: Planstandort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Oktober/ November 2020; Kartengrundlage: Stadt Mühlacker, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Das räumliche Umfeld des Planstandorts wird zukünftig im Norden und Osten durch die o.g. Planungen auf dem ehemaligen Ziegeleigelände geprägt. Westlich des Standorts sind gewerbliche Nutzungen und im Weiteren räumlichen Umfeld Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen prägend. Südlich des Planstandorts, unmittelbar südlich der Ziegeleistraße, verläuft in West-Ost-Richtung die Bahntrasse Bruchsal/ Karlsruhe - Stuttgart. Der Bahnhof Mühlacker befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planstandort und ist mittels einer Fußgängerunterführung von diesem aus zu erreichen. Südlich der Bahntrasse schließt sich die Kernstadt Mühlacker mit der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an.

Der Planstandort ist jedoch auch perspektivisch eindeutig, insbesondere auf Grund der Barrierewirkung der Bahntrasse, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Auf Grund der kompletten Neuansiedlung der beiden Lebensmittelbetriebe im Zusammenhang mit einem ebenfalls komplett neu geplanten Wohngebiet unmittelbar nördlich an den Planstandort angrenzend ist die Schaffung eines städtebaulich integrierten Standorts trotz des teilweise gewerblichen Standortumfelds (s.o.) prinzipiell möglich. Bei den Planungen sollte dieses Ziel beispielsweise durch die Beachtung folgender Aspekte berücksichtigt werden:

- Schaffung einer für alle Kundengruppen optimierten inneren Erschließung des geplanten Areals,
- Ausrichtung der Eingangsbereiche der beiden geplanten Märkte zur Erschließungsstraße des neuen Wohngebiets hin,
- Anordnung der Parkplatzflächen zu vorhandener oder geplanter Gewerbebebauung oder zur Ziegeleistraße hin,
- Schaffung guter Zugangsmöglichkeiten für die Wohnbevölkerung insbesondere aus dem geplanten Standortumfeld mittels Fuß- und Radwegverbindungen,
- Schaffung städtebaulich attraktiver Gebäude und Freiflächen innerhalb des Areals und
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Standortumfeld, insbesondere Neugestaltung der Ziegeleistraße und Schaffung einer Verbindung zum Bahnhof bzw. zur Innenstadt.



3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Verlagerung eines Edeka-Supermarkts und eines Aldi-Discounters. Der Supermarkt soll um rd. 750 m² Verkaufsfläche⁹ von derzeit rd. 1.500 m² auf 2.250 m² Verkaufsfläche und der Discounter um rd. 400 m² von derzeit etwa 800 m² auf 1.200 m² erweitert werden. Eine nach Sortimenten differenzierte Verkaufsflächenstruktur liegt weder für die jeweilige Gesamtgestalt nach der beabsichtigten Erweiterung noch für die jeweilige Erweiterung selbst vor. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird daher sowohl hinsichtlich des Gesamtvorhabens als auch der Erweiterungsflächen angenommen, dass jeweils 90% auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und 10% auf das wesentliche Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen¹⁰.

⁹ An dieser Stelle ist auf die Verkaufsflächendefinition des BVerwG hinzuweisen: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, sodass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden." (BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05).

¹⁰ Neben dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und dem wesentlichen Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie bieten Supermärkte und Discounter in einem gewissen Umfang noch Rand- und Ergänzungssortimente wie etwa Tiernahrung und Haushaltswaren an. Wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand sind jedoch auch bei Betrachtung der gesamten Erweiterung nicht zu erwarten: Lebensmittelbetriebe haben sich in den vergangenen Jahren verstärkt auf ihr Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel spezialisiert (bei Lebensmitteldiscountern werden auch im Rahmen der sogenannten Aktionsware zu einem beträchtlichen Anteil Lebensmittel angeboten, während sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten zurückgefahren wurden. Dies führte auch zur Neubenennung der Betriebsform "Verbrauchermärkte" als "große Supermärkte."

Für den B-Plan schlagen wir bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen vor: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt. Bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Dies sollte für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden (d.h. Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie), mit einer Begrenzung auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb und einer "Kleinstflächenregelung", die weitere Sortimente wie beispielsweise Haushaltswaren, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften/ Schreibwaren (s.o.) auf z.B. max. 25 m² Verkaufsfläche je Betrieb ermöglicht, kombiniert werden. Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten sowie vor dem Hintergrund der Angebotsstruktur in Mühlacker, u.a. ZVB Innenstadt und SB-Warenhaus in Mühlacker/ Enzberg, nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist (bei der für das Planvorhaben angesetzten Produktivität, die einem worst-case-Ansatz entspricht, würde je Sortiment bei einer Gesamtverkaufsfläche von 50 m² der rechnerische Umsatz rd. 0,3 Mio. € betragen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die bestehenden Betriebe bereits entsprechende Sortimente in einem gewissen Umfang führen). Somit würden die absoluten Umsatzumverteilungen gegen den Bestand in diesen Sortimenten bezogen auf einzelne Standort(bereich)e unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 150.000,- € (vgl. Kap. 9.2) und/ oder deutlich unterhalb einer relativen Umsatzumverteilung von 10% liegen.



Bezogen auf das Gesamtvorhaben entspricht dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 3.105 m² Verkaufsfläche, davon entfallen rd. 2.025 m² auf den Supermarkt und rd. 1.080 m² auf den Discounter,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 345 m² Verkaufsfläche, davon entfallen rd. 225 m² auf den Supermarkt und rd. 120 m² auf den Discounter.

Bezogen auf die Erweiterung sind dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 1.035 m² Verkaufsfläche, wovon rd. 675 m² auf den Supermarkt und rd. 360 m² auf den Discounter entfallen,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 115 m² Verkaufsfläche, wovon rd. 75 m² auf den Supermarkt und rd. 40 m² auf den Discounter entfallen.

Für die Berechnung der Planumsätze wird auf veröffentlichte Flächenleistungen für Supermärkte und Discounter der voraussichtlichen Betreiber Edeka und Aldi Süd zurückgegriffen:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Betriebe der Fa. Edeka liegt demnach bei rd. 4.450 €/ m²¹¹.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Discounter der Fa. Aldi Süd beträgt demnach rd. 9.130 €/ m²¹²

Der Planumsatz liegt somit für den Supermarkt inklusive Erweiterung bei rd. 10,0 Mio. € und für den Discounter inklusive Erweiterung bei rd. 11,0 Mio. €; der Umsatz für das Gesamtvorhaben beträgt rd. 21,0 Mio. €.

Davon entfallen insgesamt rd. 18,9 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 9,0 Mio. € und Discounter rd. 9,9 Mio. €) und rd. 2,1 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt rd. 1,0 Mio. € und Discounter rd. 1,1 Mio. €).

¹¹ Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2020/21), S. 30f.

¹² Vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2020/21), S. 24 u. S. 30f.



Bezogen allein auf die Erweiterung beträgt der gesamte Planumsatz rd. 7,0 Mio. € (Supermarkt rd. 3,3 Mio. € und Discounter rd. 3,7 Mio. €). Davon entfallen rd. 6,3 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 3,0 Mio. € und Discounter rd. 3,3 Mio. €) und rd. 0,7 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt rd. 0,3 Mio. € und Discounter rd. 0,4 Mio. €).

4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSKOMMUNEN

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen: Beim kurzfristigen Bedarf, dem sowohl das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel der beiden Lebensmittelbetriebe sowie auch deren wesentliches Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie angehören, ist von einem vorrangig lokalen bis leicht überörtlichen Einzugsbereich - in Abhängigkeit von Vorhabengröße und Standortlage innerhalb des jeweiligen Stadt-/ Gemeindegebiets - auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Des Weiteren ist eine Begrenzung der zu untersuchenden kommunalen Teilbereiche/ Kommunen anzustreben, womit dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Stadtteile/ Kommunen konzentriert werden als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2.2). Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

Als Untersuchungsgebiet für die anzufertigende Verträglichkeitsuntersuchung werden vor diesem Hintergrund

- die Stadtteile von Mühlacker mit Ausnahme von Großlattbach und Mühlhausen,
- die Gemeinde Ötisheim und,
- der Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn.

herangezogen. Diese Bereiche befinden sich alle innerhalb eines Radius von bis zu zehn Minuten Pkw-Fahrzeit um den Planstandort.



Für ähnlich weit oder weiter entfernte Stadtteile/ Ortsteile oder Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die weiteren zwei Stadtteile von Mühlacker (Großglattbach und Mühlhausen) sowie für die Gemeinde Illingen und die Stadt Maulbronn, die beide an Mühlacker angrenzen. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Untersuchungsgebiete würde der o.g. Verdünnungseffekt dazu führen, dass die Wirkungen auf jeden einzelnen Untersuchungsbereich reduziert werden.

Hinsichtlich der in der Gemeinde Illingen ansässigen vorhabenrelevanten Angebote ist zudem zu berücksichtigen, dass

- zwei angebotsprägende Betriebe - ein Supermarkt (Edeka) und ein Lebensmittel-discounter (Netto) sich in zentraler Lage innerhalb des Kernorts befinden und somit ihren Umsatz in hohem Maße dort generieren
- zwei weitere angebotsprägende Betriebe - zwei Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl) verkehrsgünstig nahe des Kreuzungsbereichs der Bundesstraßen B 35 und B 10 angesiedelt sind, wobei eine direkte Anbindung über diese an den Planstandort nicht gegeben ist.

Die in Maulbronn angesiedelten angebotsprägenden, vorhabenrelevanten Angebote - ein Supermarkt (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscounter (Norma, Aldi) befinden sich innerhalb des Kernorts abseits der Bundesstraße B 35 und generieren ihren Umsatz in hohem Maße in diesem.

Bei Mitberücksichtigung des in der Summe beträchtlichen vorhabenrelevanten Angebots in Illingen und Maulbronn würden die in Kap. 9.2 dargestellten relativen Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen (überschlägig mindestens um etwa ein Viertel, tendenziell um etwa ein Drittel), allerdings würde dies nicht mehr einem worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) entsprechen.

Weiterhin wurde vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes unterstellt (vgl. wiederum Kap. 2.2), dass 90% des durch die Erweiterung bedingten Planumsatzes aus dem o.g. Kernwirkungsbereich entstammen.



5. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH

5.1 Methodik

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben - im vorliegenden Fall durch die beabsichtigten Erweiterungen des Supermarkts und des Discounters - induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Kernwirkungsgebiet im vorhabenrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem raumordnerischen Verfahren wie auch in einem B-Plan-Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden¹³. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den zu untersuchenden Bereichen ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zeitraum Oktober/ November 2020 im Kernwirkungsgebiet das Einzelhandelsangebot in den vorhaben- und untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie (vgl. hierzu auch Kap. 3.2) unter Berücksichtigung bereits vorliegender Daten erfasst. Die Erfassung erfolgte sortimentsstark mittels einer flächendeckenden Begehung vor Ort: Es wurde in allen Betrieben mit einem signifikanten Angebot in zumindest einem der beiden o.g. Sortimente die entsprechende sortimentsbezogene Verkaufsfläche aufgenommen.

Auf Basis der festgestellten Verkaufsflächendaten wurden die derzeit erzielten Umsätze für die Bereiche der Kommunen, soweit dem Kernwirkungsbereich zugeordnet, auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit sowie der Vor-Ort-Erkenntnisse errechnet.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Kommunen betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem

¹³ Vgl. z.B. OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).



Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Auswirkungen betroffen sind¹⁴ -, erfolgte die Bestandserfassung der Verkaufsflächen lagebezogen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte sowie nicht integrierte Standorte). Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein zentraler Versorgungsbereich nur für Mühlacker festgestellt werden konnte (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt).

Die Nachfrage in den Teilbereichen der Untersuchungskommunen wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung und der Einwohnerzahl der jeweils im Kernwirkungsgebiet zu verzeichnenden Einwohnerzahl ermittelt. Da die Einkommen kommunal verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von örtlichen Kaufkraftkennziffern, welche die lokalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert¹⁵. Für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial in den Teilbereichen des Kernwirkungsgebiets der Untersuchungskommunen dargestellt.

Aus der Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) als Indikatoren für die jeweilige örtliche Versorgungssituation.

5.2 Ist-Situation in den Gemeinden des Kernwirkungsgebiets

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel konnte innerhalb des Kernwirkungsgebiets eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.875 m² festgestellt werden. Davon ist mit rd. 10.950 m² der Großteil - rd. 85% - in den untersuchungsrelevanten Teilbereichen der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt - wiederum für das Kernwirkungsgebiet insgesamt - im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 70,1 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 90% - auf die untersuchungsrelevanten Teilbereiche der Stadt Mühlacker entfällt.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Kernwirkungsgebiets insgesamt beträgt rd. 102%; demzufolge liegt per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftzufluss von außerhalb vor.

¹⁴ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

¹⁵ IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020.



Tab. 1: Ist-Situation im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets

Kommune	Verkaufsfläche (in m ² , auf 25 m ² gerundet)	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz, Enzberg, Lienzingen u. Lomersheim)	10.950	63,2	53,6	118%
Ölbronn-Dürrn (Dürrn)	25	0,1	4,0	3%
Ötisheim	1.875	6,7	10,9	61%
Gesamt	12.875	70,1	68,5	102%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für den Teilraum Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz, Enzberg, Lienzingen und Lomersheim) liegt bei 118%. Demnach ist per Saldo ein signifikanter Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In Ötisheim ist für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von 61% per Saldo hingegen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Der Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn verzeichnet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bei einer Bindungsquote von rd. 3% nahezu einen vollständigen Kaufkraftabfluss.

Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker (soweit dem Kernwirkungsgebiet zugehörend) der größte Anteil des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist (rd. 54%). Das Angebot wird durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg sowie durch die beiden Betriebe mit Erweiterungsabsichten, die sich derzeit ebenfalls an nicht integrierten Standorten befinden, geprägt. Der zweitgrößte Anteil entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 31%), in dem ein Supermarkt und ein Biomarkt den Großteil des Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel stellen. Der Verkaufsflächenanteil sonstiger integrierter Standorte beträgt rd. 15% und wird durch einen Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt sowie je ein Lebensmittel-SB-Geschäft in Lomersheim und Lienzingen geprägt. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist nur ein geringes Angebot in Form zweier Fachgeschäfte (zentraler Bereich Dürrmenz) bzw. kein signifikantes Angebot (zentraler Bereich Enzberg) zu verzeichnen. Auf Grund ihres geringen Angebots wurden diese beiden zentralen Bereiche den sonstigen integrierten Standorten zugeordnet.



Im Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn ist das geringe Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das von einem Lebensmittelfachgeschäft und einem Hofladen offeriert wird; diese beiden Betrieben sind an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt.

In Ötisheim ist das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zum Großteil (rd. 65%) an nicht integrierten Standorten lokalisiert und wird im Wesentlichen von einem Getränkemarkt geprägt. Gut ein Drittel der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche befindet sich an sonstigen integrierten Standorten; der Großteil entfällt hier auf einen Lebensmitteldiscounter.

Tab. 2: Verkaufsflächenanteile in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nach Standort(typ)en

Kommune	zentrale Versorgungsbereiche	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte	Gesamt
Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz und Lienzingen)	31%	15%	54%	100%
Ölbronn-Dürrn (Dürrn)	0%	100%	0%	100%
Ötisheim	0%	35%	65%	100%
Gesamt	26%	18%	56%	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen; --- = nicht vorhanden

Quelle: eigene Erhebung November 2013, eigene Überprüfung/ Neuerhebung Dezember 2016; weitere eigene Überprüfung Juni 2017; Stadt Mühlacker; eigene Berechnungen

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie konnte innerhalb des Kernwirkungsgebiets eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m² festgestellt werden. Davon ist mit rd. 1.400 m² der Großteil - rd. 93% - in den untersuchungsrelevanten Teilbereichen der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt - wiederum für das Kernwirkungsgebiet insgesamt - im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 6,4 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 94% - auf die untersuchungsrelevanten Teilbereiche der Stadt Mühlacker entfällt.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Kernwirkungsgebiets insgesamt beträgt rd. 71%; demzufolge liegt per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss vor.



Tab. 3: Ist-Situation im Sortiment Drogerie/ Parfümerie in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets

Kommune	Verkaufsfläche (in m ² , auf 25 m ² gerundet)	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz, Enzberg, Lienzingen u. Lomersheim)	1.400	6,1	7,1	85%
Ölbronn-Dürrn (Dürrn)	0	0,0	0,5	3%
Ötisheim	100	0,3	1,5	23%
Gesamt	1.500	6,4	9,1	71%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie für den Teilraum Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz, Enzberg, Lienzingen und Lomersheim) liegt bei 85%. Demnach ist per Saldo ein signifikanter Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. In Ötisheim ist sortimentsbezogen bei einer Bindungsquote von 23% per Saldo ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Der Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn verzeichnet im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei einer Bindungsquote von nur rd. 3% - wie bereits im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - nahezu einen vollständigen Kaufkraftabfluss.

Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker (soweit dem Kernwirkungsgebiet zugehörend) die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist. Das entsprechende Angebot wird im Wesentlichen durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg geprägt. Der zweitgrößte Verkaufsflächenanteil entfällt mit rd. 43% auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, wobei hier der Großteil von einem Drogeriemarkt offeriert wird. Der Anteil sonstiger integrierter Standorte beträgt rd. 8% und wird durch einen Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt sowie je ein Lebensmittel-SB-Geschäft in Lomersheim und Lienzingen vorgehalten. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist kein signifikantes Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.



Tab. 4: Verkaufsflächenanteile in den Teilbereichen der Kommunen innerhalb des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Drogerie/ Parfümerie nach Standort(typlen)

Kommune	zentrale Versorgungsbereiche	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte	Gesamt
Mühlacker (Kernstadt mit Dürrmenz und Lienzingen)	43%	8%	50%	100%
Ölbronn-Dürrn (Dürrn)	0%	100%	0%	100%
Ötisheim	0%	100%	0%	100%
Gesamt	29%	15%	46%	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen; --- = nicht vorhanden

Quelle: eigene Erhebung November 2013, eigene Überprüfung/ Neuerhebung Dezember 2016; weitere eigene Überprüfung Juni 2017; Stadt Mühlacker; eigene Berechnungen

Im Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn liegt nur ein sehr geringes Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie vor. Dieses wird von einem Lebensmittelgeschäft offeriert, das an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt ist.

In Ötisheim ist das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ausschließlich an sonstigen integrierten Standorten lokalisiert und wird im Wesentlichen von einem Lebensmitteldiscounter und einem Sonderpostenmarkt geprägt.

6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER

6.1 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Mühlacker

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker aus dem Jahr 2015 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln¹⁶. Dieser Grundsatz ist auch auf Erweiterungen anzuwenden. Ausnahmeregelungen bestehen für nahversorgungsrelevante, großflächige Lebensmittelbetriebe in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an **sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung**.

¹⁶ Vgl. - auch im Folgenden -: Dr. Acocella, a.a.O. S. 81 ff.



Zunächst ist festzustellen, dass im unmittelbaren Umfeld in größerem Umfang Wohnbebauung errichtet werden soll. In einem ersten Bauabschnitt sollen - zeitgleich mit dem geplanten Einzelhandel Wohnungen für 700 Einwohner geschaffen werden, im Weiteren nochmals Wohnungen für die gleiche Zahl an Einwohnern. **Ein wesentlicher Aspekt für einen sonstigen integrierten Standort ist somit erfüllt.** Jedoch sollte bei der Umsetzung des Planvorhabens darauf geachtet werden, dass der Standort auch die weiteren Kriterien eines sonstigen integrierten Standorts erfüllt (z.B. optimierte innere Erschließung z.B. von Anlieferung und Eingangsbereich, Fuß- und Radwegführungen, gute Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer aus dem Standortumfeld, insbesondere auch aus dem geplanten Wohngebiet sowie von der Ziegeleistraße, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und der Gebäude).

Eine standortgerechte Dimensionierung der beiden Betriebe am neuen Standort ist auch nach Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung nicht gegeben: Innerhalb eines 500 Meter-Radius um den Planstandort wohnen rd. 1.760 Einwohner, inklusive der im Standortumfeld beabsichtigten Wohnbebauung sind rd. 3.160 Einwohner zu verzeichnen. Rechnerisch werden durch das Planvorhaben bei einem Planumsatz von rd. 18,9 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von je rd. 2.250 € je Einwohner der Stadt Mühlacker jedoch rd. 8.400 Einwohner versorgt.

Festzustellen ist jedoch auch, dass durch die Verlagerung beider Standorte eine zusätzliche fußläufige Versorgung von per Saldo rd. 920 Einwohnern realisiert wird. Diese Summe von 920 Einwohnern ergibt sich wie folgt¹⁷:

- Zum einen werden die rd. 1.400 perspektivischen Einwohner in der geplanten Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände durch die beiden verlagerten Betriebe vollständig fußläufig versorgt¹⁸,
- bedingt durch die Verlagerung der Standorte nach Westen werden jedoch rd. 480 Einwohner im bestehenden Wohngebiet nordöstlich des Planstandorts nicht mehr fußläufig versorgt.

¹⁷ Die Berechnungen wurden auf Basis der räumlich-statistischen Realdistanz-Messungen vorgenommen

¹⁸ Wenn die beabsichtigte Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände eine fußläufige Anbindung an den Altstandort Aldi erhält, wäre diese auch durch diesen Standort räumlich nahversorgt. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und eine fußläufige Anbindung würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante gewerblich geprägte Bereiche erforderlich machen.



Sofern der Planstandort als sonstiger integrierter Standort realisiert wird (s. oben), stellt er hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung eine deutliche Verbesserung sowie eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den beiden derzeitigen nicht integrierten Standorten dar.

6.2 Grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben im Einzelhandelskonzept

Weiterhin ist auf das Kapitel "Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben" des Einzelhandelskonzepts zu verweisen¹⁹: Eine zum damaligen Zeitpunkt in Rede stehende Erweiterung des hier untersuchten Edeka-Supermarkts um 1.000 m² Verkaufsfläche wird nicht empfohlen. **Einer geringfügigen Erweiterung und damit einhergehender Verlagerung um rd. 150 Meter in Richtung Westen auf das Ziegelwerke-Gelände wird jedoch ausdrücklich nicht widersprochen.**

Die räumliche Distanz der nun geplanten Verlagerungen sind mit jeweils knapp 400 Metern Luftlinie größer als die im Einzelhandelskonzept angegebene Entfernung. Der aktuelle Planstandort befindet sich jedoch genau wie der im Konzept bewertete Planstandort innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes, das überplant werden soll. Auf Grund der absolut betrachtet nur räumlichen Distanz dieser beiden Standorte können die Ausführungen des hier zitierten Kapitels aus dem Einzelhandelskonzept auch für die Bewertung des aktuellen Planvorhabens herangezogen werden.

Die geplanten Erweiterungen des Discounters und des Supermarkts von jeweils rd. 50% (bezogen auf die jeweilige derzeitige bestehende Verkaufsfläche) können in der Summe nicht als geringfügig eingeschätzt werden.

Die geplante Dimension der Erweiterung des Supermarkts (750 m² Verkaufsfläche) oder des Lebensmitteldiscounters (400 m²) ist zwar jeweils geringer als die im Einzelhandelskonzept negativ beschiedene Größenordnung (1.000 m²). Jedoch liegt das Gesamterweiterungsvolumen mit rd. 1.150 m² jedoch etwas über dem im Einzelhandelskonzept bereits negativ bewerteten (Supermarkt-)Erweiterungsvorhaben von 1.000 m² Verkaufsfläche.

Demzufolge ist das Planvorhaben nicht mit den entsprechenden Aussagen des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen.

¹⁹ Vgl. Dr. Acocella, a.a.O. S. 94 ff.



6.3 Fazit

Die geplante Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker prinzipiell vereinbar, sofern ein sonstiger (städtebaulich) integrierter Planstandort entwickelt wird; die im unmittelbaren Standortumfeld geplante Wohnbebauung ist hierfür ein wesentlicher Baustein.

Allerdings ist keine standortgerechte Dimensionierung gegeben; die Zahl der durch die beiden verlagerten und erweiterten Lebensmittelbetriebe rechnerisch versorgten Einwohner liegt deutlich über der Zahl der in einem 500 Meter-Radius befindlichen Einwohner (auch bei Berücksichtigung des geplanten Wohngebiets). Das Fehlen einer standortgerechten Dimensionierung führte bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker zu einer negativen Beurteilung des Vorhabens.

Mit dem geplanten Standort würden jedoch auf Basis des bestehenden Wegenetzes und der Planungen für das Ziegeleigelände auch eine deutliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation und eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den Altstandorten einhergehen²⁰.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen mit gut 2.000 Einwohnern nicht die Standortanforderung der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt/Vollsortimenter) hinsichtlich der Mantelbevölkerung im engeren Umfeld erfüllt und zudem für einen derartigen Betrieb rechnerisch ein zu geringes Kaufkraftpotenzial aufweist. Demzufolge kommt den in der Kernstadt von Mühlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet faktische Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Lienzingen zu, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.

²⁰ Sollte eine fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebiets an den Aldi-Altstandort realisiert werden, kann die dargestellte Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch die Verlagerung zwar so nicht mehr festgestellt werden. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante Gewerbegebiete erforderlich machen.



7. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM INTEGRATIONSGEBOT

Bei der Prüfung des Integrationsgebots ist auf den Standorttyp des Planvorhabens - der Entwicklung der beiden Lebensmittelmärkte - abzustellen. Der Standort des Planvorhabens befindet sich noch in der Planungsphase. Um eine Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept zu gewährleisten (vgl. Kap. 6), ist die Realisierung eines integrierten Standorts notwendig (vgl. Kap. 3.1).

Somit wäre der im Regionalplan der Region Nordschwarzwald enthaltene Grundsatz "Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung"²¹, Satz 1, der sich auf "integrierte und wohngebietsnahe Standorte" bezieht, erfüllt.

Plansatz 2.9.2.9 (V) des Regionalplans, "Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, [...] können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden"²², wäre dann ebenfalls erfüllt.

Das Integrationsgebot ist bei einer Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept - der Schaffung eines städtebaulich (sonstigen) integrierten Standorts in Zuordnung zu Wohngebieten - erfüllt.

²¹ Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Grundsatz 2.9.1.

²² Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2.9 (V).



8. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM KONGRUENZGEBOT

Hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auf den Plansatz 2.9.2.2 (N) des Regionalplans, der sich auf den Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 bezieht, abzustellen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"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 Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*²³

Zunächst bleibt unklar, wie der *betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich* eines Vorhabens bestimmt werden soll. Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben sind - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen": Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. *"messbarer Umsatzanteil"*) verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Darüber hinaus ist diese Auslegung des Kongruenzgebots eng mit dem "Marktanteilskonzept" verbunden. Nach diesem Konzept wird auf der Grundlage

- eines - häufig entlang statistischer Grenzen - *behaupteten* Einzugsbereichs,
 - der - ebenfalls häufig entlang statistischer Grenzen - in Zonen unterteilt wird,
 - in denen - nicht weiter begründete - Marktanteile erreichbar sein sollen
- der in einem Vorhaben erreichbare Umsatz errechnet.

Dieses Konzept ist nicht grundsätzlich ungeeignet: Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens an einem Standort ergibt es durchaus Sinn, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an diesem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der

²³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass bei Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2). Dennoch werden im Folgenden entsprechende Berechnungen angestellt, um einen Wert für den von außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Mühlacker, d.h. dem Mittelbereich Mühlacker²⁴, zufließenden Umsatz rechnerisch abzuleiten:

- Da im Bereich der Kernstadt Mühlacker der geplante Aldi-Markt einer von zwei Lebensmitteldiscountern ist²⁵, kann davon ausgegangen werden, dass es diesem gelingt, hier im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zumindest den halben Marktanteil von Discountern (die Hälfte von rd. 45,6%) zu erreichen. Weiterhin handelt es sich bei dem geplanten Edeka-Markt um einen von drei im Bereich der Kernstadt Mühlacker angesiedelten Supermärkten²⁶; demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel hier ein Drittel des Marktanteils von Supermärkten (ein Drittel von rd. 30,0%) erreicht.

Insgesamt wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe in der Kernstadt Mühlacker bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 33% veranschlagt, was bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 33,8 Mio. € einem Umsatz von rd. 11,1 Mio. € entspricht.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe im Bereich der Kernstadt mit (nur) rd. 25% veranschlagt, da sich hier auch ein Drogeriemarkt in der Bahnhofstraße befindet. Dieser Marktanteil entspricht bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 4,5 Mio. € einem sortimentsbezogenem Umsatz von rd. 1,1 Mio. €.

²⁴ Der Mittelbereich Mühlacker umfasst neben Mühlacker selbst noch die Kommunen Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Ötisheim und Sternenfels.

²⁵ Zudem gibt es noch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Industriestraße, vgl. Kap. 5.2.

²⁶ Zudem existieren noch je ein Supermarkt in der Bahnhofstraße und in der Poststraße, vgl. Kap. 5.2.



- Für das sonstige Kernwirkungsgebiet werden für den geplanten Aldi-Markt und den geplanten Edeka-Markt bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel die jeweiligen betreiberbezogenen Marktanteile von rd. 9,7% bzw. rd. 8,1% veranschlagt, da kein weiterer Lebensmittelbetrieb in diesem Gebiet angesiedelt ist. In der Summe entspricht dies einem Marktanteil von rd. 18% bzw. - bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 34,7 Mio. € - einem Umsatz von rd. 6,1 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird auf Grund des o.g. Drogeriemarkts für beide geplanten Betriebe ein geringerer Marktanteil von rd. 12,5% angesetzt; dies entspricht bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 4,6 Mio. € einem Umsatz von rd. 0,6 Mio. €.

- Im sonstigen Mittelbereich wird der Marktanteil beider Planvorhaben insgesamt vor dem Hintergrund der Angebotssituation und der räumlichen Bestandsstrukturen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit lediglich 1,0% veranschlagt; dies entspricht bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 58,2 Mio.€ einem Umsatz von rd. 0,6 Mio. €.

Der Marktanteil der beiden Planvorhaben insgesamt im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird im sonstigen Mittelbereich mit rd. 0,5% angesetzt; dies entspricht bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 7,7 Mio. € einem Umsatz von rd. 0,05 Mio. €.

In der Summe stammen auf Basis der obenstehenden Berechnungen rd. 18,1 Mio. € von 18,9 Mio. € des Planumsatzes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.2) aus dem Mittelbereich Mühlacker; dies entspricht einem Anteil von rd. 94% des sortimentsbezogenen Umsatzes. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie stammen rd. 1,7 Mio. € von rd. 2,1 Mio. € des Planumsatzes (vgl. wiederum Kap. 3.2) aus dem Mittelbereich Mühlacker; dies entspricht einem Anteil von rd. 83%.



Sofern für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in dem grundsätzlich jede Gemeinde die eigene Bevölkerung versorgen können sollte, lediglich die Stadt Mühlacker selbst als Verflechtungsbereich herangezogen wird, ist Folgendes festzustellen:

- Für den Bereich der Kernstadt wird der bereits o.g. Marktanteil von rd. 33% herangezogen, was - bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 33,8 Mio. € - einem Planumsatz für diesen Bereich von rd. 11,1 Mio. € entspricht.
- Für das sonstige Kernwirkungsgebiet, soweit in der Stadt Mühlacker gelegen, werden vor dem Hintergrund des Bevölkerungsanteils der der Stadt Mühlacker angehörenden Teilbereiche dieses Gebiets rd. 60% des o.g. Marktanteils von rd. 18% - d.h. rd. 11% - angesetzt. Dies entspricht - bei einem Kaufkraftpotenzial von rd. 34,7 Mio. € - einem Planumsatz für diesen Bereich von rd. 3,7 Mio. €.

Insgesamt stammen auf Basis dieser Berechnungen rd. 14,8 Mio. € von 18,9 Mio. € des Planumsatzes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aus der Stadt Mühlacker; dies entspricht einem Anteil von rd. 78% des sortimentsbezogenen Umsatzes.

Auf Grund der voranstehend dargelegten Anteilswerte ist das Kongruenzgebot durch das Planvorhaben eingehalten.



9. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT DEM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen²⁷.

Der Regionalplan Nordschwarzwald führt desbezüglich aus, dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen darf (vgl. Plansatz 2.9.2 (Z) Absatz 3).

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch die geplanten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens - im vorliegenden Fall der geplanten Erweiterungen von Supermarkt und Discounter - ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz. Diese Parameter wurden bereits im Kap. 3.2 bestimmt.

9.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme anhand eines angepassten Gravitationsmodells ermittelt. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Kernwirkungsbereich,*
- *sortimentsbezogenes vorhandenes Angebot im Kernwirkungsbereich,*

²⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).



- *anhand eines Routenplaners ermittelte Fahrzeiten zwischen den Wohn- und Einzelhandelsstandorten.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (vgl. Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnstandorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standorts gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden die durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als in seiner Funktion und Ausstrahlung gestärkter Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben über das derzeitige Maß hinaus weitere Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten, durch die Erweiterungen bedingten, Planumsatz (vgl. Kap. 3.2) ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes Planvorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie 90% des durch die Erweiterung bedingten Mehrumsatzes aus dem Untersuchungs-/



Kernwirkungsgebiet entstammen; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Kernwirkungsgebiets wurden als Potenzialreserve behandelt.

Die zusätzlichen Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die dem Untersuchungsgebiet angehörenden Angebotsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die Umsatzumverteilung die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft von einem Wohnstandort zum Planvorhaben fließt, ist unter raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die für einen Einzelhandelsstandort zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

9.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Nachfolgend werden die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Kernwirkungsgebiet dargestellt. Dabei werden sowohl die absoluten und relativen Umverteilungswerte aufgezeigt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Werts werden im Folgenden nicht ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz (geringes vorhabenrelevantes Angebot) und Enzberg (kein vorhabenrelevantes Angebot) nicht gesondert dargestellt, sondern sind sonstigen integrierten Standorten zugeordnet (vgl. Kap. 5).

In Tab. 5 sind die Umverteilungen für die einzelnen Teilbereiche des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel dargestellt.



Tab. 5: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel

Standortbereich	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz (Mio. €)
	absolut (Mio. €)	relativ	
ZVB Mühlacker Innenstadt	1,7	10%	16,8
Mühlacker Kernstadt Nord (Planvorhaben)	---		13,6
Mühlacker Kernstadt sonstige s.i..	0,3	11%	2,8
Mühlacker Kernstadt sonstige n.i.	0,7	11%	6,1
Mühlacker Enzberg n.i.	2,2	10%	21,6
Mühlacker Dürrmenz s.i.	0,2	9%	1,6
Mühlacker Dürrmenz n.i.	n.n.		0,2
Mühlacker Lienzingen s.i.	n.n.		0,6
Ötisheim/ Dürrn s.i.	n.n.		0,6
Ötisheim/ Dürrn n.i.	0,5	9%	6,2
Kernwirkungsgebiet Gesamt	5,7	8%	70,1

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

ZVB = zentraler Versorgungsbereich, s.i. = sonstige integrierte Lage, n.i. = nicht integrierte Lage, n.n. = nicht nachweisbar

--- = keine Auswirkungen gegen die zu verlagernden und erweiternden Betriebe

Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

Die relativen Umsatzumverteilungen belaufen sich im Kernwirkungsgebiet insgesamt auf durchschnittlich rd. 8%. Diesbezüglich ist anzumerken, dass gegen die beiden Lebensmittelbetriebe mit Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten (Planvorhaben) keine Auswirkungen im Sinne von Umsatzumverteilungen per Saldo zu erwarten sind; dies gilt analog im Sortiment Drogerie/ Parfümerie (s.u.).

Bezogen auf einzelne Standortbereiche innerhalb des Kernwirkungsgebiets lässt sich Folgendes feststellen:

- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt betragen rd. 10%. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das hier bestehende Angebot mit einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt (beide erst vor kurzem saniert) und einem Biomarkt insgesamt als stabil zu bewerten ist.
- Die höchste relative Umsatzumverteilung ist mit rd. 11% gegen den sonstigen Bestand in der Kernstadt Mühlacker an sonstigen integrierten bzw. an nicht integrierten Standorten festzustellen. Dabei führen die an sonstigen integrierten Standorten angesiedelten Betriebe - zwei Tankstellenshops, ein Bahnhofskiosk und ein Getränkemarkt - Nahrungs-/ Genussmittel jedoch nur als Randsortiment



und/ oder weisen ein spezielles Angebot auf. Bei den Betriebe im Bereich der sonstigen Kernstadt an nicht integrierten Standorten handelt es sich um einen weiteren Tankstellenshop sowie einen Lebensmitteldiscounter. Letztgenannter Betrieb befindet sich zwischen der Lienzinger Straße und der Industriestraße in einem überwiegend gewerblich geprägten Standortumfeld (Kfz-Handel, produzierendes Gewerbe) mit geringem Wohnanteil. Nach Aussage der Stadt Mühlacker ist das Wohnen im Umfeld des Lidl-Lebensmitteldiscounters nicht erwünscht und soll perspektivisch gewerblichen Nutzungen weichen. Für den Lidl-Lebensmitteldiscounter gab es zudem im Übrigen bereits Überlegungen der Verlagerung an einen eindeutig integrierten Standort in der Goethestraße, der jedoch an der seitens der Stadt Mühlacker geforderten Mehrgeschossigkeit und Mischnutzung scheiterte. Derzeit ist eine Verlagerung des Betriebs nicht absehbar, gleichwohl sie weiterhin seitens der Stadt Mühlacker gewünscht ist.

- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen die sonstigen Teilbereiche des Kernwirkungsgebiets betragen bezogen auf Mühlacker - soweit nachweisbar - rd. 9% bis 10% und bezogen auf den Teilbereich Ötisheim/ Dürrn rd. 9%. Wesentliche Auswirkungen gegen diesen Bestand sind nicht zu erwarten, da
 - die ermittelten Auswirkungen auf Basis eines worst-case-Ansatzes ermittelt werden und somit einen oberen Wert darstellen bzw. die Auswirkungen tendenziell überschätzt werden,
 - mehrere Betriebe Nahrungs-/ Genussmittel als Randsortiment führen (z.B. Tankstellenshop, Sonderpostenmarkt), ein spezielles Angebot aufweisen (z.B. Hofladen, Getränkemarkt) oder ihren Umsatz in einem sehr hohen Maße aus dem unmittelbar benachbarten Umfeld (Stadtteil) generieren (z.B. Lebensmittelgeschäfte in Lienzungen und Lomersheim).

Hinsichtlich des in Mühlacker/ Enzberg angesiedelten großen Supermarkts ist anzumerken, dass dieser modernisiert werden soll. Zudem ist dieser an einem nicht integrierten Standort gelegene Betrieb hinsichtlich der Versorgung des Stadtteils Enzberg überdimensioniert.

Für den in Ötisheim ansässigen Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass dieser seinen Umsatz auf Grund seiner Lage in einem sehr hohen Maße aus dem unmittelbar benachbarten Umfeld (Kernort Ötisheim) generiert, dort jedoch nur einen geringen Anteil des Kaufkraftpotenzials abschöpft.



In Tab. 6 sind die Umverteilungen für die einzelnen Teilbereiche des Kernwirkungsgebiets im Sortiment Drogerie/ Parfümerie dargestellt.

Tab. 6: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet im Sortiment Drogerie/ Parfümerie

Standortbereich	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz (Mio. €)
	absolut (Mio. €)	relativ	
ZVB Mühlacker Innenstadt	0,2	8%	3,2
Mühlacker Kernstadt Nord (Planvorhaben)	---		0,6
Mühlacker Kernstadt sonstige s.i.	n.n.		0,2
Mühlacker Kernstadt sonstige n.i.	n.n.		0,2
Mühlacker Enzberg n.i.	n.n.		1,8
Mühlacker Dürrmenz s.i.	n.n.		0,0
Mühlacker Dürrmenz n.i.	n.v.		0,0
Mühlacker Lienzingen s.i.	n.v.		0,0
Ötisheim/ Dürrn s.i.	n.n.		0,2
Ötisheim/ Dürrn n.i.	n.n.		0,2
Kernwirkungsgebiet Gesamt	0,4	7%	6,4

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

ZVB = zentraler Versorgungsbereich, s.i. = sonstige integrierte Lage, n.i. = nicht integrierte Lage, n.n. = nicht nachweisbar, n.v. = nicht vorhanden

--- = keine Auswirkungen gegen die zu verlagernden und erweiternden Betriebe

Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IfH; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

Die relativen Umsatzumverteilungen belaufen sich im Kernwirkungsgebiet insgesamt auf durchschnittlich rd. 6%.

Bezogen auf einzelne Standortbereiche innerhalb des Kernwirkungsgebiets lässt sich Folgendes feststellen:

- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt betragen rd. 7%.
- Die relativen Umsatzumverteilungen gegen die sonstigen Teilbereiche des Kernwirkungsgebiets liegen - sofern ein Angebot besteht - jeweils unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,15 Mio. €.



Wesentliche Auswirkungen durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und Discounters gegen den Einzelhandelsbestand

- gegen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker oder
- an sonstigen integrierten Standorten mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion

innerhalb des Kernwirkungsgebiets (und damit auch außerhalb von diesem) sind auf Grund der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Lediglich für die Standortbereiche sonstige Kernstadt Mühlacker sonstige integrierte Standorte bzw. sonstige Kernstadt Mühlacker nicht integrierte Standorte zeigt sich im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jeweils eine relative Umsatzumverteilung von knapp mehr als 10%. Diesbezüglich ist jedoch festzustellen, dass für die an sonstigen integrierten Standorten angesiedelten Betriebe Nahrungs-/ Genussmittel nur ein Randsortiment darstellen und/ oder diese ein spezielles Angebot aufweisen. Bezogen auf den im Bereich der sonstigen Kernstadt an einem nicht integrierten Standort ansässigen Lebensmitteldiscounter ist anzumerken, dass dieser aus Sicht der Stadt Mühlacker an einen integrierten Standort verlagert werden sollte.

Das Beeinträchtigungsverbot kann demzufolge von dem Planvorhaben als eingehalten bewertet werden, zumal sich die verbrauchernahe Versorgung bei seiner Realisierung bezogen auf die Zahl fußläufig nahversorgter Einwohner verbessern würde; dies gilt im Übrigen selbst bei einer Schließung des o.g. Lidl-Lebensmitteldiscounters²⁸.

²⁸ Sofern der Lidl-Lebensmitteldiscounter geschlossen würde, bestünde zwar für rd. 400 Einwohner keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit mehr, jedoch würde durch das Planvorhaben per Saldo für rd. 920 Einwohner eine derartige Nahversorgungsmöglichkeit geschaffen (vgl. Kap. 6.1).



10. ERGEBNIS

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben, die Verlagerungen und Erweiterungen eines Supermarkts um 750 m² auf 2.250 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters um 400 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche letztlich eingehalten (vgl. Kap. 9.2): Vor dem Hintergrund der ermittelten relativen Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben können wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker sowie gegen die verbrauchernahe Versorgung im Kernwirkungsgebiet - und damit auch außerhalb von diesem - ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der über den Anhaltswert von 10% liegenden relativen Umsatzumverteilungen gegen den Standortbereich sonstige Kernstadt Mühlacker ist festzustellen, dass sich die verbrauchernahe Versorgung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung bei Realisierung des Planvorhabens selbst dann verbessern würde, wenn der zwischen Lienzinger Straße und Industriestraße gelegene Lebensmitteldiscounter schließen sollte; dies ist auch auf das gewerblich geprägte Standortumfeld dieses Betriebs mit geringem, planerisch nicht gewünschtem Wohnanteil zurückzuführen (vgl. ebenfalls Kap. 9.2).

Eingehalten wird zudem das Kongruenzgebot (vgl. Kap. 8): Das Vorhaben in seiner Gesamtgestalt (Bestand und Erweiterung beider Lebensmittelmärkte) ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs - der Stadt Mühlacker bzw. des mittelzentralen Verflechtungsbereichs - angewiesen.

Wenn das Planvorhaben an einem integrierten Standort entwickelt wird, erfüllt das Vorhaben die entsprechenden Grundsätze des Regionalplans des Regionalverbands Nordschwarzwald und die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg (vgl. Kap 7) und somit das Integrationsgebot.

Das Konzentrationsgebot wird auf Grund der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum²⁹ ebenfalls erfüllt.

Die Erweiterung und Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist vor dem Hintergrund der nicht standortgerechten Dimensionierung mit den Grundsätzen zur

²⁹ Laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg.



räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker nicht vereinbar (vgl. Kap. 6.1). Im Einzelhandelskonzept wurde auch eine Verlagerung und Erweiterung des Supermarkts um rd. 1.000 m² Verkaufsfläche vor dem Hintergrund der fehlenden standortgerechten Dimensionierung an einen vergleichbaren Standort nicht empfohlen (vgl. - auch im Weiteren - Kap. 6.2).

Die Zahl der nahversorgten Einwohner auf Basis des derzeitigen Wegenetzes und der Planungen für das Wohngebiet auf dem Ziegeleigelände ist nach Realisierung des Planvorhabens auf dem Ziegeleigelände jedoch signifikant größer als derzeit. Dies wäre im Übrigen selbst bei einer Schließung des an einem nicht integrierten Standort in der Kernstadt von Mühlacker angesiedelten Lidl-Lebensmitteldiscounters, der aus Sicht der Stadt Mühlacker an einen integrierten Standort verlagert werden sollte, der Fall.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen kein hinreichendes Kaufkraftpotenzial für einen filialisierten Lebensmittelbetrieb - weder aus planerischer noch aus Betreibersicht - aufweist, so dass den in der Kernstadt von Mühlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet eine faktische Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Lienzingen zukommt, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.