



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Verträglichkeitsuntersuchung für die
geplante Verlagerung des Lidl-Marktes
in der Industriestraße in Mühlacker (2026)
im Auftrag der Stadt Mühlacker**

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 08. Juli 2026

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz	5
3. PLANSTANDORT (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS- GEBOT SOWIE VERSORGUNGS- KERNE)	6
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	7
5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM	9
5.1 Ist-Situation in der Stadt Mühlacker im Bereich Nahrungs-/ Genuss- mittel	11
5.2 Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum	12
6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (STANDORT- GERECHTE DIMENSION UND KONGRUENZGEBOT)	14
7. BEURTEILUNG DES VORHABENS HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT UND § 2 (2) BAUGB	17
7.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung.....	17
7.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen	19
7.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung.....	20
7.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel.....	21
8. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER	23
8.1 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	23
8.2 Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziele	24
9. ERGEBNIS UND EMPFEHLUNGEN	28



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort, aktueller Standort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld	6
Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage	10
Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgung Umfeld Planstandort aktuell sowie nach Verlagerung	25
Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung bei Verlagerung Edeka und Aldi (Ziegelei).....	25

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel: VKF auf 25 m ² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	13
Tab. 2: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, maximal zu erwartende Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	15
Tab. 3: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	22



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Mühlacker (knapp 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) in der Region Nordschwarzwald ist als Mittelzentrum eingestuft².

Die Fa. Lidl möchte ihre bestehende Filiale in der Industriestraße 27 etwa 150 m nach Osten in die Industriestraße 40 verlagern und in diesem Zuge ihre Verkaufsfläche (VKF) von derzeit etwa 800 m² auf rd. 1.250 m² erweitern.

Am künftigen Standort soll ein Neubau entstehen. Der bisher dort vorhandene Bau- und Gartenmarkt soll abgebrochen werden.

Dafür muss der bestehende B-Plan "Baumarkt Industriestraße - 1. Änderung und Ergänzung" geändert werden, da dort nur Baumärkte zulässig sind.

Da das Erweiterungsvorhaben großflächig ist (> 800 m² VKF), sind für eine entsprechende Änderung des B-Plans zum einen die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Zum anderen ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Mühlacker zu beurteilen. Dafür ist insbesondere das Einzelhandelskonzept von 2015³ (Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung) von Bedeutung, aber es können auch weitere städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Die Stadt Mühlacker hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das das Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt erarbeitet hat, mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Beurteilung beauftragt.

Die vorliegende Untersuchung wurde im Hinblick auf die Vermeidung von Nacharbeiten im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und der Verbandsverwaltung des Regionalverbands (RV) Nordschwarzwald stufenweise erarbeitet.

Bezüglich beiden o.g. Bewertungsmaßstäben (Ziele der Regional- und Landesplanung sowie Einzelhandelskonzept) ist zunächst von Bedeutung, ob der Standort als inte-

¹ Statistisches Landesamt (Grundlage Zensus 2022; Stand: 31.12.25). Die städtische Bevölkerungszahl lag zum 31.12.24 um gut 100 über dem amtlichen Wert.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.15.



griert angesehen werden kann (vgl. dazu Kap. 3).

- Nur in diesem Fall wird das Integrationsgebot eingehalten.
- Und nur in diesem Fall ist die entsprechende Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt erfüllt.

Dass das Konzentrationsgebot angesichts der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum eingehalten würde, steht außer Frage.

Dass das Kongruenzgebot eingehalten wird, wird in Kap. 6 dargelegt.

Dass auch das Beeinträchtigungsverbot (und damit auch § 2 (2) BauGB) eingehalten wird - sofern das Planungsrecht am Altstandort derart geändert wird, dass dort künftig kein Lebensmittelhandel mehr möglich ist, und das Baurecht (aktiv) zurückgegeben wird, wird in Kap. 7 abgeleitet.

Da nach Auskunft der Stadt Mühlacker der benachbarte Autohandel (Dobler) Erweiterungsflächen benötigt und ein Kaufinteresse an der Lidl-Fläche hat, dürfte eine Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht problematisch sein.

Bezüglich des Einzelhandelskonzeptes ist zu prüfen, ob auch die übrigen Ausnahmenvoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt erfüllt sind und wie die mit dem Konzept verfolgten Ziele durch das Erweiterungsvorhaben berührt werden.

Das "Design" der Untersuchung berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie im weiteren Verfahren verwendet werden kann.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zunächst ist der Standort zu beurteilen (Einzelhandelskonzept sowie Konzentrations-, Integrationsgebot und Versorgungskerne; Kap. 3).

Als Grundlage für die quantitative Beurteilung ist das Vorhaben mit seinen betrieblichen Eckdaten (Verkaufsflächen, die - sofern verträglich - im B-Plan festgesetzt werden können, und Umsätze) darzustellen (Kap. 4).

Im Hinblick auf den bei Verträglichkeitsbeurteilungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) werden für die Ableitung des Umsatzes obere Werte für die Flächenleistung angesetzt.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/ wesentliche Beeinträchtigungen reicht das Abstellen auf den *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene/ **wieder errichtete**) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus⁴, sofern es sich auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne um eine Verlagerung handelt.

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung (Einzelhandelskonzept) wird der *gesamte* maximale Planumsatz mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Vorhabens (500 m Luftlinie und 700 m Realdistanz) sowie in einem erweiterten fußläufigen Umfeld (1.000 m Luftlinie) verglichen (Kap. 6).

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁵. Dabei wird unterschieden zwischen der gesamten und der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft.

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem - im Sinne des Einzelhandelskonzeptes - standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Die Veränderung der Nahversorgungssituation wird auf Grundlage einer kartografischen Darstellung beurteilt (Kap. 8.1).

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB (Kap. 7) wird für die Randsortimente abgeleitet, dass wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen

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

⁵ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2026.



werden können (vgl. auch Kap. 4, insbes. auch Fußnote 18, S. 8). Für den Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel werden auf Grundlage einer Gravitation die potenziellen Auswirkungen abgeleitet.

- Im ersten Schritt werden die derzeitigen Kaufkraftströme modelliert: Wie werden die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Entfernung (Pkw-Fahrminuten) am besten erklärt.
- Im zweiten Schritt wird untersucht, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn das Planvorhaben als neuer **bzw. gestärkter** Attraktionspunkt hinzutritt.
- Entscheidend für die Beurteilung der Verträglichkeit sind die an den Einzelhandelsstandorten dadurch ausgelösten Umverteilungen. Dabei geht es
 - um die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche,
 - um die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie
 - um die Auswirkungen auf die (zentral-)örtliche Funktion.

Für den Bestandsumsatz in der Stadt Mühldorf (Kap. 5.1) wurde zunächst auf die vorliegenden sortimentsgenau und flächendeckend erhobenen Daten von September 2018⁶ bzw. Oktober/ November 2020⁷ zurückgegriffen; allerdings erschien eine Überprüfung erforderlich:

- Zum einen wurde für die filialisierten **Einzelhandelsbetriebe** auf den Homepages der Betreiber überprüft, ob die erhobenen Geschäfte weiterhin vorhanden sind (was für alle Geschäfte der Fall war),
- zum anderen hat die Stadt auf Grundlage einer Liste der damals erhobenen Angebote mit Nahrungs-/ Genussmitteln deren weiteres Bestehen überprüft.

Darüber hinaus erfolgte eine Aktualisierung der Umsätze auf Grundlage der zwischenzeitlichen Entwicklung der Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

Dieses teilaktualisierte Angebot stellt eine ausreichend valide Grundlage dar.

Für die Ermittlung der Auswirkungen wurde **auch** auf die Gemeinden Illingen und Ötisheim abgestellt. Dafür konnte auf eine aktuelle flächendeckende und sortiments-

⁶ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühldorf, Nürnberg/ Lörrach, 12.11.20, S. 5.

⁷ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühldorf, Nürnberg/ Lörrach, 08.06.21, S. 13.

genaue Erhebung im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im April 2025⁸ zurückgegriffen werden; hier erfolgten analoge Überprüfungen.

Der derzeit vom bestehenden Einzelhandel erzielte Umsatz wurde auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hochgerechnet; hier erfolgten analoge Aktualisierungen auf Grundlage deren zwischenzeitlicher Entwicklung.

Z.T. die bisherigen Ergebnisse zusammenfassend wird das Vorhaben vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts bewertet (Kap. 8).

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen und somit auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit sollte der Rechtsprechung folgend⁹ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, damit in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich an sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens¹⁰). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

⁸ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: B-Plan "Bei der alten Weberei" - Teiländerung - Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in Mühlacker/ Lomersheim - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 20.10.25.

⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; 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).

¹⁰ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2021, a.a.O., S. 6.



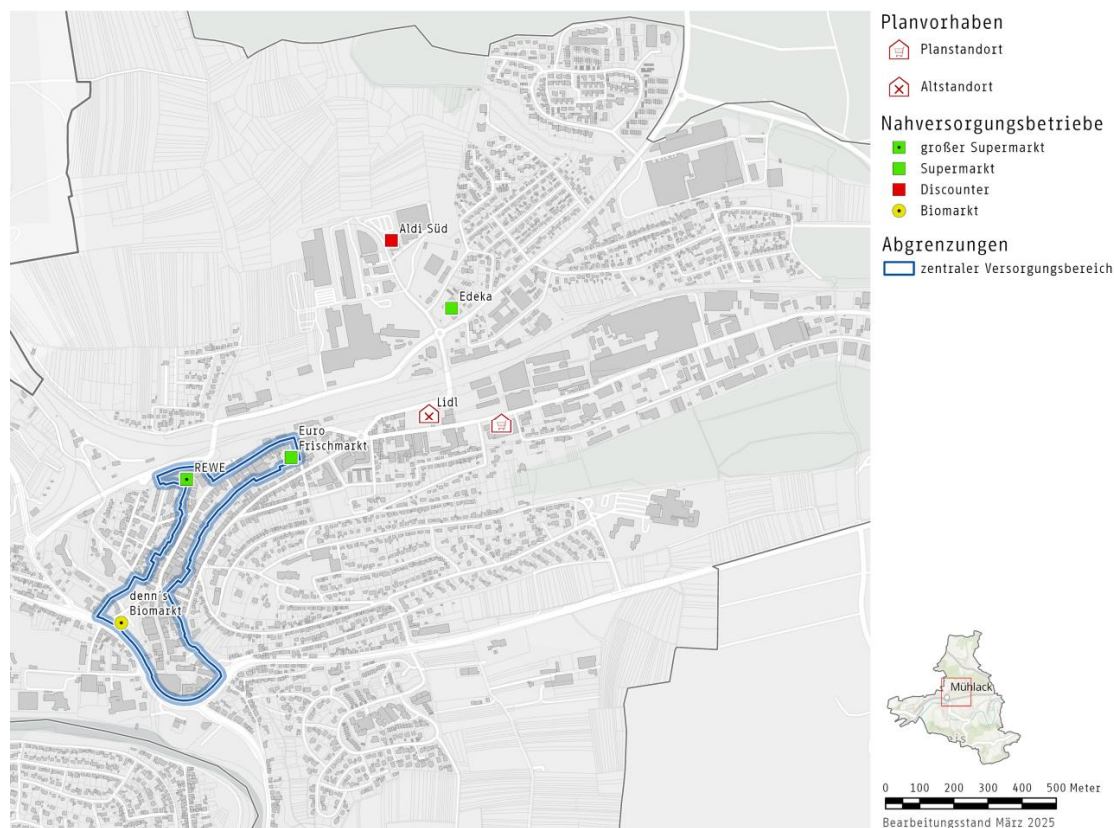
3. PLANSTANDORT (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE VERSORGUNGSKERNE)

Angesichts der landesplanerischen Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum ist das **Konzentrationsgebot¹¹** eingehalten.

Der aktuelle und der vorgesehene Standort liegen an der Industriestraße.

Während der bisherige Standort im Versorgungskern des Regionalplans liegt, liegt der vorgesehene Standort (geringfügig) außerhalb. Angesichts dieser geringen Entfernung sowie der Nähe zu Wohngebieten (im 1 km-Radius leben knapp 24% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt; vgl. Kap. 6) kann der Standort entsprechend den Einschätzungen von RP und RV gerade noch als integriert angesehen werden.

Karte 1: Planstandort, aktueller Standort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Oktober/ November 2020 sowie aktualisierenden Überprüfungen Januar 2025 und Juni 2026; Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Karte 8; Karte: Service Layer Credits: Light Gray Base: Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

¹¹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; 1. Regionalplanänderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Ziel 1). Der Einzelhandelserlass ist zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Damit ist zum einen die **erste Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt erfüllt**¹², zum anderen wird das **Integrationsgebot**¹³ **eingehalten** und das Vorhaben ist - da es der wohnortnahen Grundversorgung dient, - **außerhalb des Versorgungskerns zulässig**¹⁴.

Darüber hinaus ist der im Regionalplan enthaltene **Grundsatz "Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung"**¹⁵ **erfüllt**.

4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

Für den im Rahmen der Verlagerung erweiterten Lebensmittelmarkt wird eine Größe von rd. 1.250 m² VKF angestrebt. Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts¹⁶.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens (standortgerechte Dimension und Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (zusätzliche) Umsatz im Erweiterungsvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs-typenübergreifend statt¹⁷.

¹² Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 83ff.).

¹³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2 sowie 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (nachrichtliche Übernahme 4).

¹⁴ 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Vorschlag 9).

¹⁵ 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.1 (Grundsatz).

¹⁶ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "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, so dass 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."

¹⁷ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% gesteigert werden und erreicht aktuell (2024) mit **knapp 47%** den höchsten Marktanteil seit 1991. Der



In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich ihrer Wirkungen kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten¹⁸. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Lebensmitteldiscounter 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente¹⁹; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich bei Lebensmitteln/ Getränken und Drogeriewaren um *"nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen"*²⁰ bzw. *"nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente"*²¹.

Zukunftsfähiger B-Plan (Flexibilisierungsansatz)

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten.

Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der (realisierten) Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmitteldiscountern übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.
- Die im Hinblick auf ihre Auswirkungen problematischen, allerdings hinsichtlich dieser kaum zu fassenden Aktionswaren (regelmäßig, inzwischen häufig

Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%).

¹⁸ Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber bei der angestrebten Größe unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

¹⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Tab. 5 (S. 81).

²⁰ 1. Regionalplanänderung (Einzelhandelsgroßprojekte), "Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente" in der Begründung zu Plansatz 2.9.2 (Vorschlag 9).

²¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.



zweimal wöchentlich wechselnd), sollten darüber hinaus auf max. 15% der gesamten (realisierten) Verkaufsfläche begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmittel-discountern regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird die im Jahr 2024 von Lidl-Märkten in Deutschland durchschnittlich erreichte Flächenleistung von rd. 10.480 €/ m² VKF²² angesetzt²³.

Damit ist im auf 1.250 m² VKF erweiterten Markt ein Umsatz von rd. 13,1 Mio. € (rd. 11,8 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,3 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²⁴) als maximal erreichbar anzusehen. Davon stellen rd. 4,4 Mio. € (rd. 4,0 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,4 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz dar, wobei dem worst-case-Ansatz entsprechend nicht wirkungsreduzierend berücksichtigt wird, dass bei Erweiterungen von einem Rückgang der Flächenleistung auszugehen ist.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Diese Umsatzwerte bilden die Basis für die Beurteilung im Hinblick auf Kongruenzgebot (Kap. 6) und Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB (Kap. 7).

5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Dem Untersuchungsraum wurden neben der Stadt Mühlacker die Gemeinden Illingen und Ötisheim zugerechnet (vgl. Karte folgende Seite).

Es wird unterstellt, dass aus diesem Untersuchungsraum 90% des Planumsatzes rekrutiert werden.

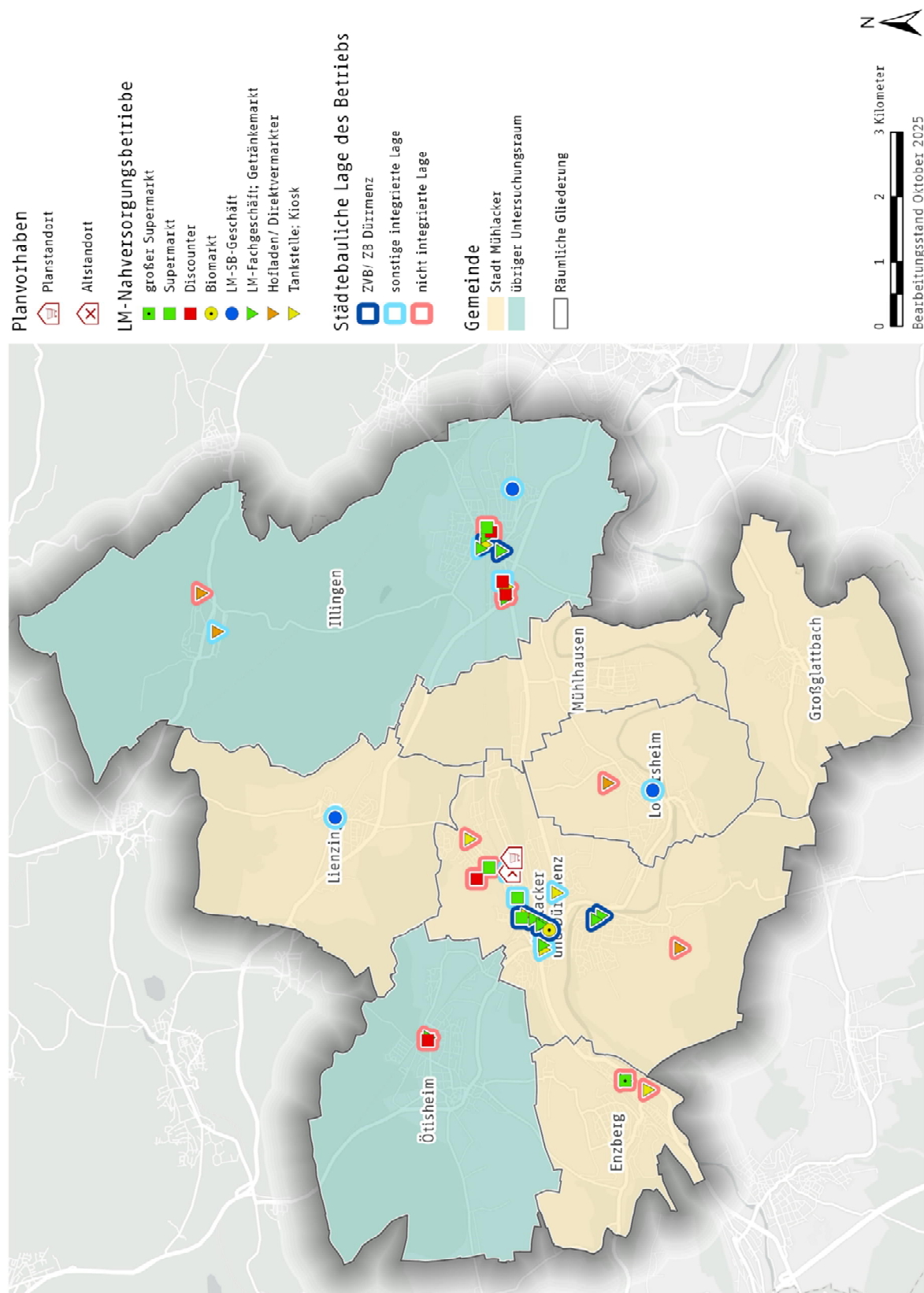
²² bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2025/26, S. 48f. u. 55.

²³ Diese Flächenleistung liegt um **nahezu ein Drittel** (!) über der durchschnittlich von Lebensmittel-discountern im Jahr 2024 erreichten Flächenleistung (rd. 7.950 €/ m² VKF) - eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de. Dies zeigt das (erhebliche) Ausmaß des worst case.

²⁴ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.



Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage



Anmerkung: Der Hofladen in Dürrenmünz ist inzwischen nicht mehr vorhanden.

Quelle: Stadt Mülacker; google.maps; eigene Erhebungen (inkl. aktualisierender Überprüfungen) und Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Während für die Stadt Mühlacker (Kap. 5.1) eine Teilaktualisierung vorgenommen wurde, basiert die dargestellte Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum (Kap. 5.2) auf einer flächendeckenden sortimentsgenauen Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im April 2025, wobei aktuell allerdings ebenfalls Überprüfungen/ Aktualisierungen im Hinblick auf die Aktualität der Daten erfolgten (vgl. Kap. 2.1).

5.1 Ist-Situation in der Stadt Mühlacker im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel

Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel war 2013 für das Gutachten zum Einzelhandelskonzept eine Verkaufsfläche von rd. 11.225 m² erhoben worden²⁵. Auf dieser wurde ein Umsatz von rd. 60,3 Mio. € erreicht. Bei einer Kaufkraft von rd. 49,9 Mio. € errechnete sich hieraus eine überdurchschnittliche Bindungsquote von rd. 121%.

2018 war eine Verkaufsfläche von rd. 11.300 m² erhoben worden²⁶. Auf dieser wurde ein Umsatz von rd. 65,5 Mio. € erreicht. Bei einer Kaufkraft von rd. 56,8 Mio. € errechnete sich hieraus eine Bindungsquote von rd. 115%.

Aktuell erreicht die Verkaufsfläche - bei ausschließlicher Berücksichtigung der nach den Überprüfungen auf den Homepages der Betreiber sowie durch die Stadt gesichert vorhandenen Betriebe - rd. 11.000 m². Auf Grund dieses Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) handelt es sich dabei um einen Mindestwert.

Etwa ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche entfällt auf die Innenstadt, gut die Hälfte auf nicht integrierte Standorte (vgl. Tab. 1, S. 13).

Bei Berücksichtigung der Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit errechnet sich ein Umsatz von rd. 76,5 Mio. €.

- Wird auf die gesamte Kaufkraft abgestellt (rd. 77,4 Mio. €), so errechnet sich eine Bindungsquote von rd. 99%,
- sofern hingegen ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird (mindestens rd. 74,4 Mio. €²⁷), errechnet sich eine Bindungsquote von maximal rd. 103%.

²⁵ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Tab. 1 (S. 23).

²⁶ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Tab. 1 (S. 5).

²⁷ Da für Nahrungs-/ Genussmittel für den stationären Einzelhandel nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen, stellt die angegebene Kaufkraft einen Mindestwert dar, der sich ergibt, sofern unterstellt wird, dass im Lebensmittelhandwerk keinerlei Onlineumsätze erzielt werden.



Tabellarisch ist die Ist-Situation zusammen mit derjenigen für den übrigen Untersuchungsraum dargestellt.

5.2 Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum

Im übrigen Untersuchungsraum wurden Nahrungs-/ Genussmittel bei der flächen-deckenden Erhebung im April 2025 in 20 Geschäften identifiziert, von denen gut 15 dem Lebensmittelbereich zuzurechnen **waren**. Darunter befanden sich

- ein Supermarkt,
- vier Discounter,
- drei Fach- bzw. SB-Geschäfte,
- zwei Tankstellenshops,
- zwei Hofläden sowie
- drei Getränkemärkte.

Diese erreichten im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel gut zwei Fünftel der Verkaufsfläche in der Stadt Mühlacker (dort Mindestwert) und erzielten einen Umsatz von gut 24 Mio. €.

Bei den aktualisierenden Überprüfungen im Juni 2026 konnte für 14 dieser Geschäfte deren Fortbestehen sichergestellt werden. Da es sich bei den übrigen Geschäften durchweg um kleinere Betriebe handelt, ist die Relation zum in der Stadt Mühlacker erzielten Umsatz weitgehend unverändert geblieben: Die gesichert weiter vorhandenen Geschäfte erzielen einen Umsatz von knapp 24 Mio. €.

Das Angebot findet sich in sämtlichen Untersuchungsgemeinden überwiegend an nicht integrierten Standorten. Aus dem Untersuchungsraum fließt per Saldo **knapp ein Zehntel der** Kaufkraft ab.

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für den gesamten Untersuchungsraum (inkl. Mühlacker) dargestellt.



Tab. 1: Ist-Situation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	ZB	s.i.	n.i.			
Mühlacker	11.000	25%	1%	18%	55%	76,5	74,4	103%
Illingen	3.575	1%	---	21%	78%	20,5	22,0	93%
Ötisheim	1.025	---	---	7%	93%	3,1	13,5	23%
Untersuchungsraum	15.600	18%	1%	18%	63%	100,1	110,0	91%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum ZB = Zentraler Bereich Dürrmenz

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

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

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker bezüglich des Angebots in der Stadt; EHI; IfH; IFH Köln (2026); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (STANDORTGERECHTE DIMENSION UND KONGRUENZGEBOT)

Um dem Einzelhandelskonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3).

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die maximal zu erwartenden Planumsätze (vgl. Kap. 4) mit der Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld des Planstandortes²⁸ zu vergleichen²⁹.

Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung³⁰ wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Nahbereich (500 Meter-Radius) versorgen würde³¹. Dabei kann auch auf ein (realitätsnäheres) Umfeld von 700 m Realdistanz abgestellt werden.

In der Realität wird allerdings dieser Idealfall häufig nicht zu realisieren sein. Insofern muss die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann verneint werden, wenn der Umsatz in einem Vorhaben über die Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich hinausgeht. Insbesondere ist zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem (immer noch in Teilen fußläufig erreichbaren) Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.

- Im 500 m-Radius leben rd. 6% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt,
- in 700 m Realdistanz sind dies knapp 6% und
- im 1 km-Radius knapp 24% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungen für die ehemalige Ziegelei bis zu 1.400 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten sind³²: Mit dem Wohnungsbau soll nach Auskunft der Stadt 2026 begonnen werden; vorgesehen ist eine Entwicklung in drei

²⁸ Diese ergibt sich aus der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2026.

²⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 83ff.), insbes. S. 85.

³⁰ Vgl. ebd. Kap. 6 (S. 59ff.), insbes. auch Kap. 6.5f. (S. 62f.).

³¹ Vgl. auch ebd. Kap. 5.2 (S. 54ff.), insbes. S. 56.

³² Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: *Nachnutzung Edeka-Standort Danziger Straße 2 - Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 16.06.26, S. 8.*

Bauabschnitten; mit der vollständigen Aufsiedlung ist in den frühen 2030er Jahren zu rechnen.

- Von diesen wird ein Viertel für den Nahbereich (500 m-Radius/ 700 m Realdistanz)
- und die Hälfte für den 1 km-Radius berücksichtigt.

Dabei wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt³³.

In Tab. 2 sind die künftige Kaufkraft im Umfeld des Standortes bei Berücksichtigung dieser Einwohnerzuwächse, die bei 1.250 m² VKF maximal zu erwartenden gesamten Planumsätze sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Standortes nach Sortimentsbereichen dargestellt.

Tab. 2: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, maximal zu erwartende Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK)			Planumsatz	Relation zu KK im ...		
	500 m-Radius	700 m-Umfeld	1 km-Radius		500 m-Radius	700 m-Umfeld	1 km-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	5,4	5,2	19,6	11,8	217%	225%	60%
Drogerie/ Parfümerie	0,6	0,6	2,1	1,3	228%	236%	63%
Summe	6,0	5,8	21,7	13,1	218%	226%	61%

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

Quelle: Stadt Mülacker; Hahn-Report 2025/26; eigene Vorschläge; IFH Köln (2026); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der maximale Umsatz im erweiterten Lidl-Markt bei 1.250 m² VKF in beiden Hauptsortimentsbereichen erheblich über der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (500 m Luftlinie/ 700 m Realdistanz) liegen würde: Die vorhandene Kaufkraft reicht bei weitem nicht aus, um den Planumsatz zu bedienen³⁴. Damit ist das Vorhaben bei enger Auslegung nicht standortgerecht dimensioniert.

Aber wie dargelegt erscheint das alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung nicht unbedingt adäquat.

³³ Da für Nahrungs-/ Genussmittel für den stationären Einzelhandel nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen, wurde von der dem stationären Einzelhandel im Gesamtbereich zur Verfügung stehenden Kaufkraft die gesamte dem Lebensmittelhandwerk zur Verfügung stehende Kaufkraft in Abzug gebracht (auch weil hier nur geringe Online-Umsätze zu erwarten sind). Bei der ausgewiesenen Kaufkraft für Nahrungs-/ Genussmittel handelt es sich somit um den Mindestwert.

³⁴ Dies würde selbst dann noch gelten, wenn nur die von Lebensmitteldiscountern im bundesdeutschen Durchschnitt erreichte Flächenleistung von rd. 7.950 €/ m² VKF angesetzt würde und für die ehemalige Ziegelei auch für dieses Umfeld die Hälfte der dort zu erwartenden Einwohner unterstellt würde: Selbst dann würde die Kaufkraft nicht ausreichen, um den Planumsatz zu generieren.



Wird dementsprechend berücksichtigt, dass ein solcher Markt durchaus auch eine über den engen fußläufigen Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt, so zeigt sich, dass die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner im 1 km-Umkreis für den erweiterten Markt ausreicht: Dieser ist nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen.

Dabei liegt der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 60% zwar über dem Marktanteil von Discontern (rd. 46,6%³⁵), aber ein überdurchschnittlicher Anteil kann in räumlicher Nähe zu einem Lebensmitteldiscounter durchaus erreicht werden.

Damit kann der erweiterte Lebensmittelmarkt mit 1.250 m² VKF als gerade noch standortgerecht dimensioniert angesehen werden, sodass auch die zweite Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzepts für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt gerade noch erfüllt ist.

Bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben kann u.E. ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass das **Kongruenzgebot**³⁶ eingehalten wird. Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des (erweiterten) fußläufigen Umfelds angewiesen ist, dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt (oder gar des Mittelbereichs³⁷) - und schon gar nicht in einer Größenordnung, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebotes angibt (Zuflüsse von außerhalb von mehr als 30%)³⁸.

³⁵ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de.

³⁶ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (nachrichtliche Übernahme 2); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

³⁷ Der Einzelhandelserlass gibt selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keinen anderen Bezugsraum an.

³⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

7. BEURTEILUNG DES VORHABENS HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT UND § 2 (2) BAUGB

Nach dem Beeinträchtigerungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen³⁹.

Aber selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz (vgl. Kap. 4).

Angesichts der maximalen sortimentsweisen Umsätze **im Bereich Drogeriewaren wie auch weiterer Randsortimente von jeweils deutlich weniger als 1 Mio. €**⁴⁰ können für diese wesentliche Beeinträchtigungen ohnehin ausgeschlossen werden.

Für den Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel war eine Beurteilung auf Grundlage der zu erwartenden Umverteilungen erforderlich.

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen dargestellt.

7.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

³⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Ziel 3). Unabhängig davon ist bei einem B-Plan zu beachten, dass nach § 2 (2) BauGB die B-Pläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind: Potenzielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind zu berücksichtigen.

⁴⁰ Sofern die Verlagerung nicht auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne sichergestellt würde, würde der bei Drogeriewaren maximal zu erwartende Umsatz zwar etwas über 1 Mio. € liegen, aber auch bei dieser Höhe sind wesentliche Beeinträchtigungen u.E. nicht zu erwarten. Dies ist allerdings nicht von Bedeutung, da ohne Sicherstellung der Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne ohnehin eine Unverträglichkeit zu verzeichnen wäre; vgl. Kap. 7.4.



- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsgemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst⁴¹: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden 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 in einem zweiten Schritt die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten Planumsatz (vgl. Kap. 4) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, beispielsweise auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.) Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren (vgl. Kap. 2.2).

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die bestehenden Einzelhandelsstandorte 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:

⁴¹ Eigene Berechnungen auf Grundlage ESRI ArcGIS Online network analysis service (Mai 2025).

- Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt/ Gemeinde zum Planvorhaben fließt, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

7.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung der Auswirkungen ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde bzw. der umliegenden Gemeinden sowie der Nachbargemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des verfolgten vielfachen worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von rd. 10% oder mehr angesetzt⁴².

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen *einzelnen* Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

⁴² Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.



Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, sodass der betroffene Betrieb einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet er bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 10% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten.)

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten - seien dies die im Einzelhandelserlass genannten oder seien dies von Gerichten abgeleitete Werte⁴³.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 2.1) nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im abgeleiteten Ausmaß betroffen sein müssen.

7.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung

Das Maß der Umsatzumverteilung je Gemeinde bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine *wirtschaftliche* Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als *Indiz* für **städttebauliche Wirkungen** angesehen werden können.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren jeweilige Ausgangssituation.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf eine Gemeinde insgesamt als Indiz herangezogen werden.

⁴³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 89/14.NE, Orientierungssatz 4 sowie Juris-Rn. 62.

Ebenfalls auf eine Gemeinde insgesamt beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier stehen vor allem die Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen des Planvorhabens im Fokus der Bewertung.

Dabei wird aus den Auswirkungen im Untersuchungsgebiet auf Auswirkungen auf weiter entfernte Gemeinden geschlossen.

Die **abschließende Bewertung** des Planvorhabens muss beide Bewertungsmerkmale berücksichtigen.

7.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Im Folgenden sind die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum dargestellt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5, insbes. Tab. 1, S. 13),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Üblicherweise weisen wir nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen aus, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann. Vorliegend werden hingegen auf eine Nachkommastelle gerundete prozentuale relative Umverteilungen dargestellt, um dem Eindruck entgegenzuwirken, die Umverteilungen seien distanzunabhängig.

Allerdings ist angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/ -gemeinden ohnehin von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen.



Während der untere Wert die Umverteilungen für die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne angibt, gilt der obere Wert für den Fall, dass eine solche Verlagerung nicht erreicht werden kann: Dieser entspricht den Umverteilungen bei einer (zusätzlichen) Neuansiedlung.

Tab. 3: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Gemeinde/ Zentrum	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Mühlacker	2,7/ 7,8	3,5%/ 10,3%	76,5
ZVB Innenstadt	0,6/ 1,8	3,8%/ 11,1%	15,9
ZB Dürrmenz	nicht nachweisbar		1,1
ZB Enzberg	nicht vorhanden		0,0
Illingen	0,6/ 1,9	3,1%/ 9,2%	20,5
Ortszentrum	nicht nachweisbar		0,2
Ötisheim	n.n./ 0,3	n.n./ 9,5%	3,1
Untersuchungsraum	3,3/ 10,0	3,3%/ 10,0%	100,1

n.n. = nicht nachweisbar

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

Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker bezüglich des Angebots in der Stadt **und im Untersuchungsraum**; EHI; IfH; IFH Köln (2026); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (Mai 2025); eigene Berechnungen

Die Umverteilungen bleiben bei Sicherstellung der Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots und auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen Wert von 7%. **Angesichts dieser Größenordnung erübrigt sich ein detailliertes Eingehen auf mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum. Wesentliche Beeinträchtigungen können in diesem Fall ausgeschlossen werden.**

Für weiter entfernte Gemeinden können wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden: In diesen können keine höheren Umverteilungen als im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden - und die Einbeziehung einer zusätzlichen Gemeinde in die Untersuchung würde die abgeleiteten Umverteilungen reduzieren.

Damit kann festgehalten werden, dass die maximalen Umverteilungen deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigung

gen bei zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimente (ca. 10%⁴⁴) liegen werden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie gegen § 2 (2) BauGB kann bei Sicherstellung der Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne ausgeschlossen werden.

Sofern die Verlagerung im bau- und planungsrechtlichen Sinne hingegen nicht sichergestellt wird, übersteigen die Umverteilungen innerhalb der Stadt Mühlacker, insbesondere gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert. Angesichts dieser Größenordnung erübrigt sich ein detailliertes Eingehen auf mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum, da es darauf nicht (zusätzlich) ankommt.

Ohne Sicherstellung einer auch bau- und planungsrechtlichen Verlagerung ist ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie gegen § 2 (2) BauGB zu erwarten.

8. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER

8.1 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Für das Erreichen der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele (vgl. Kap. 8.2) ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen bei künftigen Einzelhandelsansiedlungen wurden daher im Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt⁴⁵.

Hinsichtlich der Prüfung der Vereinbarkeit eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist zunächst der Standorttyp relevant. In Kap. 3 wurde der Planstandort als (gerade noch) integrierter Standort eingestuft. Insofern steht das Vorhaben diesbezüglich gerade noch in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

⁴⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu Plansatz 2.9.2.

⁴⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2 (S. 81ff.).



Darüber hinaus kann der im Rahmen der Verlagerung erweiterte Markt als (gerade noch) standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6), sodass auch diese Ausnahmevoraussetzung für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt gerade noch erfüllt wäre.

Dagegen dient das verlagerte Vorhaben klar einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation (vgl. Karte 3 folgende Seite): Die Zahl der ausschließlich durch den Lidl-Markt nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner würde sich mehr als verdoppeln - auch wenn dies absolut nur weniger als 500 Einwohnerinnen und Einwohner sind.

Diese Verbesserung fällt nach der Verlagerung der Lebensmittelmärkte von Aldi und Edeka (ehemalige Ziegelei; **stufenweise Ansiedlung ab dem Jahr 2026**) noch etwas stärker aus (vgl. **Karte 4** folgende Seite). Dann werden immerhin etwa 700 Einwohnerinnen und Einwohner ausschließlich durch das Verlagerungsvorhaben nahversorgt.

Schließlich ist eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, (Schutz der verbrauchernahen Versorgung) auszuschließen, sofern es sich auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne um eine Verlagerung handelt (vgl. Kap. 7).

Damit ist festzuhalten, dass das Verlagerungsvorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht.

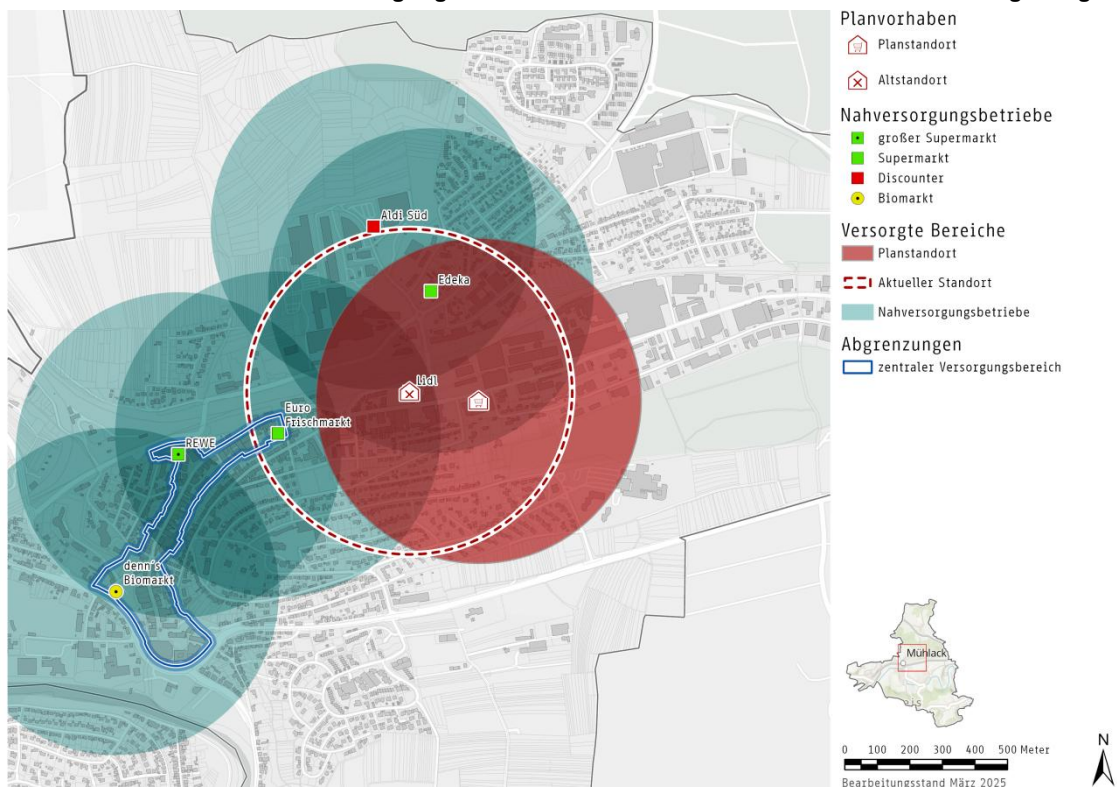
8.2 Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziele

Das Gutachten zum Einzelhandelskonzept enthält einen Zielkatalog⁴⁶, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Muhlacker zugrunde gelegt werden sollte. Nachfolgend wird die Vereinbarkeit eines Lebensmittelbetriebs am neuen Standort mit diesen Zielen geprüft.

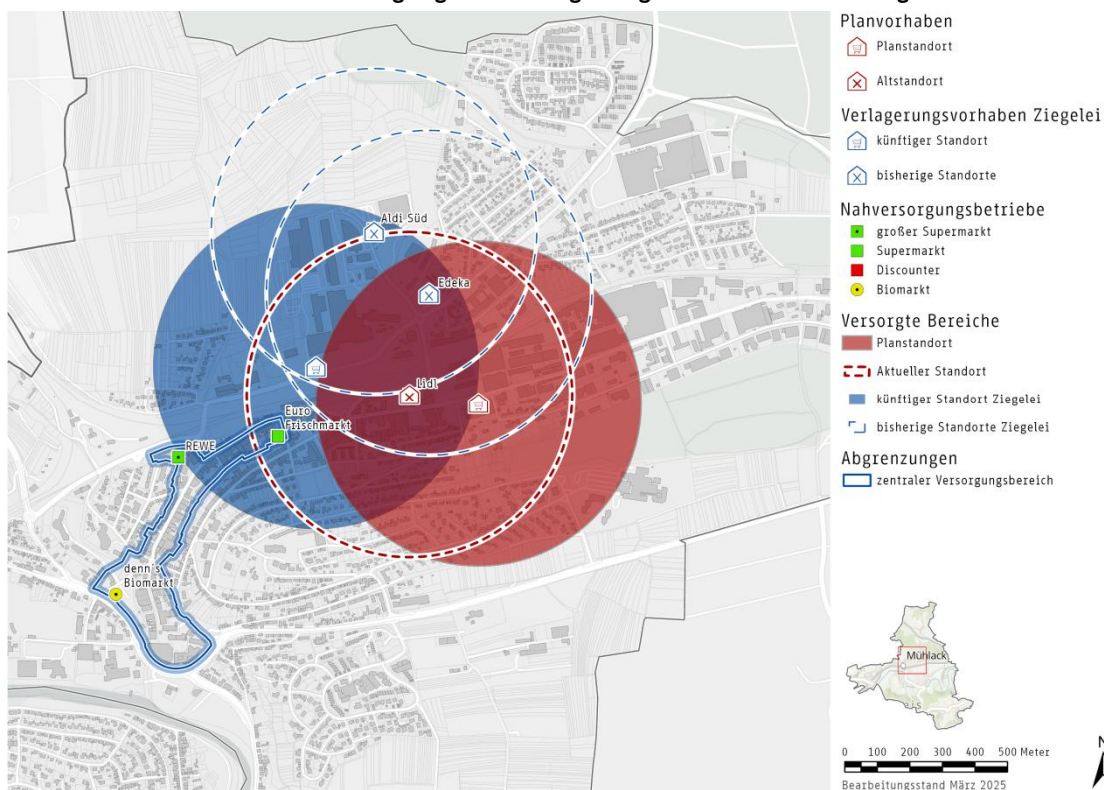
Hinsichtlich des Ziels *Erhaltung und Stärkung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion der Stadt Muhlacker* ist zunächst anzumerken, dass nach den Ausführungen im Gutachten der Schwerpunkt bei der Erhaltung der Versorgungsfunktion zu sehen ist.

⁴⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 6 (S. 59ff.).

Karte 3: Lebensmittel-Nahversorgung Umfeld Planstandort aktuell sowie nach Verlagerung



Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung bei Verlagerung Edeka und Aldi (Ziegelei)



Quelle: für beide Karten: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Oktober/ November 2020 sowie aktualisierenden Überprüfungen Januar 2025; Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Karte 8; Stadt Mühlacker; Karte: Service Layer Credits: Light Gray Base: Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Weiterhin sollte die Grund-/ Nahversorgung, wozu das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel eines Lebensmittelbetriebs in jedem Fall gehört, auf kommunaler Ebene erfolgen. Wesentlich ist somit für das Verlagerungsvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung auch im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen in benachbarten Kommunen. Diese ist (gerade noch) gegeben (vgl. Kap. 6).

Bezogen auf die Ziele *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt* und *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt* ist von Bedeutung, dass die im Rahmen der Verlagerung vorgesehene Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf diesen hätte, sofern die Verlagerung auch bau- und planungsrechtlich sichergestellt wird (vgl. Kap. 7). Dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Einzelhandel allgemein sowie speziell im stationären Einzelhandel von besonderer Bedeutung, da

- eigentlich typische innenstadtprägende Sortimente wie Bekleidung und Schuhe auf Grund der Konkurrenz des Onlinehandels in vielen Innenstädten eine negative Entwicklung erfahren (haben),
- und dadurch größeren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment - insbesondere Lebensmittelbetrieben und auch Drogeriemärkten - eine erheblich höhere Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion in diesen Standortbereichen zukommt.

Das Ziel *Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt* wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht tangiert, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sofern die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne vollzogen wird (vgl. Kap. 7).

Das Ziel *Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")* wird durch das Verlagerungsvorhaben bezüglich des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs ebenfalls nicht tangiert.

Nahversorgungsbezogen ist auf das folgende Ziel zu verweisen.

Nach dem Ziel *Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur* soll die Nahversorgung v.a. in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt, unter Berücksichtigung einer maßstabsgerechten Dimensionierung, erhalten und gestärkt werden. In Kap. 8.1 wurde dargelegt, dass das Vorhaben - wenn auch in



beschränktem Ausmaß - zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt, sodass es dieses Ziel unterstützt.

Hinsichtlich der Ziele *Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt* und *Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen* ist - bezogen auf das Einzelhandelskonzept - insbesondere von Bedeutung, dass das Verlagerungsvorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht.

Die Verlagerung des Lebensmittelbetriebs an den Planstandort steht in einem gewissen Konflikt mit dem Ziel *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe*, da der Planstandort auch gewerblich genutzt werden könnte. Allerdings wird der Standort schon bisher durch Einzelhandel genutzt⁴⁷.

Der Lebensmittelmarkt am angestrebten Standort entspricht v.a. insofern den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Zielen, dass er den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht - was insbesondere bezüglich der mit dem Einzelhandelskonzept angestrebten Investitionssicherheit von Bedeutung ist.

Da der im Rahmen der Verlagerung erweiterte Lebensmittelbetrieb am angestrebten Standort in der angestrebten Größe zumindest bei einer erweiterten Sichtweise (gerade noch) als standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann und wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung *bei Sicherstellung der Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne* ausgeschlossen werden können, ist er auch mit den meisten übrigen Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Muhlacker vereinbar.

Ein gewisser Widerspruch besteht allenfalls hinsichtlich des Ziels *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe*, da der Standort auch gewerblich genutzt werden könnte. Dieser ist angesichts der schon bisherigen Einzelhandelsnutzung allerdings zu relativieren.

Somit steht das Vorhaben in Einklang mit den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Zielen.

⁴⁷ Vgl. B-Plan "Baumarkt Industriestraße - 1. Änderung und Ergänzung".



9. ERGEBNIS UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Untersuchung abgeleiteten quantitativen Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden, obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind (vgl. Kap. 4).
- Für das Vorhaben wurde eine hohe, dennoch noch realitätsnahe Flächenleistung angesetzt, wobei im Hinblick auf die Auswirkungen unberücksichtigt blieb, dass bei Erweiterungen mit einem Rückgang der Flächenleistung zu rechnen ist (vgl. Kap. 4).
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz **im Untersuchungsraum** in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen und Erweiterungen von Geschäften berücksichtigt wurden und 2018 **bzw. 2025** erfasste Kleinstflächen in weiteren Geschäften unberücksichtigt blieben (Kap. 5).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt und zusätzlich zu erwartende Einwohnerinnen und Einwohner wurden nur zu einem Teil berücksichtigt (Kap. 6).
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen (auch zum Folgenden Kap. 7).
- Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten; dennoch wurde ein hoher Umsatzanteil unterstellt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die Umverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

Aus Sicht der Stadt ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes entspricht, sofern die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne erfolgt, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt (z.T. gerade noch) erfüllt sind:

- Der vorgesehene Standort kann als gerade noch integriert angesehen werden (vgl. Kap. 3).
- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 4).



- Das Vorhaben kann als (gerade noch) standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6).
- Durch die Verlagerung würde die räumliche Nahversorgung (geringfügig) verbessert (vgl. Kap. 8.1).
- Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind nicht gefährdet (Kap. 7).

Darüber hinaus würde das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen bzw. keine wesentlichen negativen Zielbeiträge leisten.

Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Das Konzentrationsgebot wird auf Grund der Einstufung der Stadt Muhlacker als Mittelzentrum erfüllt (vgl. Kap. 3).
- Das Integrationsgebot wird (gerade noch) eingehalten und da das Vorhaben der wohnortnahen Grundversorgung dient, ist es auch außerhalb des Versorgungskerns zulässig (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Schließlich entspricht das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot, sofern die Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne erfolgt: Ohne Änderung des Planungsrechts für den Altstandort und Rückgabe des Baurechts würde das Vorhaben hingegen wesentliche Beeinträchtigungen auslösen (vgl. Kap. 7).
Damit entspricht das Vorhaben im Fall einer Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne auch § 2 (2) BauGB.

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmitteldiscountern geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.



- Aktionswaren (regelmäßig, inzwischen häufig zweimal wöchentlich wechselnd) sollten darüber hinaus auf max. 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Sofern ein SO festgesetzt wird, ist - neben der Unzulässigkeit der Festsetzung der Zahl der Betriebe⁴⁸ - die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen⁴⁹ zu berücksichtigen.

⁴⁸ BVerwG: Urteil vom 17.10.19, Az. 4 CN 8.18 sowie BVerwG: Urteil vom 25.01.22, Az. 4 CN 5/20, insbes. Juris-Rn. 13f.

⁴⁹ BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3/07, insbes. Juris-Rn. 14.