

# Auswirkungsanalyse

## Auswirkungsanalyse für die Filialerweiterung des Discounters Aldi in der Stadt Elzach

---

für

ALDI Mahlberg  
Unternehmensgruppe ALDI SÜD  
Rotackerstraße 19-51  
77972 Mahlberg

### Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba  
(Leiter BBE Standortforschung)

Marina Deisenberger, M.Sc. Humangeographie  
(Projektleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45  
80333 München  
Deutschland

Tel +49 89 55118-176  
Fax +49 89 55118-153  
E-Mail wotruba@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Ausgangssituation und Zielsetzung ..... 4**
- 2 Projektplanung und Projektdaten..... 5**
- 3 Makrostandort Elzach ..... 6**
- 4 Mikrostandortanalyse ..... 10**
- 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen ..... 14**
  - 5.1 Einzugsgebiet ..... 14
  - 5.2 Marktpotenzial ..... 15
- 6 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet ..... 17**
  - 6.1 Angebotssituation im Einzugsgebiet..... 17
    - 6.1.1 Angebotssituation in Elzach..... 18
    - 6.1.2 Angebotssituation im weiteren Nahbereich Winden i. E. und Biederbach ..... 19
  - 6.2 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets ..... 20
    - 6.2.1 Angebotssituation in Gutach im Breisgau ..... 20
    - 6.2.2 Angebotssituation in Haslach i. K. .... 21
    - 6.2.3 Weitere Angebotsstandorte im Umland ..... 22
  - 6.3 Zusammenfassung ..... 23
- 7 Auswirkungsanalyse..... 24**
  - 7.1 Rechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen ..... 24
    - 7.1.1 Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3 ..... 24
    - 7.1.2 Landes- und Regionalplanung ..... 26
    - 7.1.3 Einzelhandelskonzept ..... 29
  - 7.2 Umsatzprognose..... 30
    - 7.2.1 Flächenleistung ..... 30
    - 7.2.2 Marktanteilkonzept ..... 31
  - 7.3 Methodische Vorgehensweise..... 33
  - 7.4 Umsatzlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen..... 33
    - 7.4.1 Umsatzlenkungseffekte durch Zusatzumsatz - Erweiterung ..... 34
    - 7.4.2 Umsatzlenkungseffekte durch Gesamtumsatz - Neuansiedlung ..... 36
  - 7.5 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche ..... 38
  - 7.6 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Baden-Württemberg ..... 41
    - 7.6.1 Konzentrationsgebot ..... 41
    - 7.6.2 Kongruenzgebot..... 41
    - 7.6.3 Beeinträchtungsverbot ..... 42
    - 7.6.4 Integrationsgebot ..... 43
- 8 Fazit ..... 44**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 2.1: Lageplan des Aldi-Marktes .....5  
 Abbildung 2.2: Derzeitige Außenansicht des Aldi-Marktes .....5  
 Abbildung 3.1: Raumstruktur .....6  
 Abbildung 3.2: Vergleich Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffern .....8  
 Abbildung 3.3: Zentrale Versorgungsbereiche laut Einzelhandelskonzept .....9  
 Abbildung 4.1: Fußläufiges Einzugsgebiet und Umfeldnutzung .....10  
 Abbildung 4.2: Ansichten zum Umfeld des Aldi-Marktes .....11  
 Abbildung 4.3: Verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes .....12  
 Abbildung 4.4: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes .....13  
 Abbildung 5.1: Einzugsgebiet des Aldi-Discounters in Elzach .....15  
 Abbildung 6.1: Innenstadt von Elzach .....18  
 Abbildung 6.2: Lebensmitteleinzelhandel in Elzach .....19  
 Abbildung 6.3: Wettbewerber im Umland .....22  
 Abbildung 7.1: Regionalplan Südlicher Oberrhein .....28

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elzach im Vergleich .....7  
 Tabelle 2: Touristische Kennziffern .....8  
 Tabelle 3: Marktpotenzial im Sortiment Lebensmittel .....16  
 Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet .....17  
 Tabelle 5: Angebotssituation nach Lagen .....23  
 Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben .....25  
 Tabelle 7: Prospektive Raumleistung .....30  
 Tabelle 8: Marktanteilsprognose bei 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel .....32  
 Tabelle 9: Umsatzherkunft Erweiterung .....34  
 Tabelle 10: Umsatzumlenkung Erweiterung .....35  
 Tabelle 11: Umsatzherkunft Lebensmittel Gesamtvorhaben .....36  
 Tabelle 12: Umsatzumlenkung Gesamtvorhaben .....37  
 Tabelle 13: Umsatzprognose und Umsatzherkunft des erweiterten Aldi-Marktes - Gesamtvorhaben (890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) .....41

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Firma Aldi Süd betreibt eine Filiale in der Stadt Elzach. Im Zuge einer angestrebten Verkaufsflächenoptimierung soll der momentane Verkaufsraum erweitert werden. Die Auftraggeberin benötigt für das weitere Vorgehen eine qualifizierte Einschätzung über die zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere mit Blick auf Umsatzverteilungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. Dabei wird das Vorhaben hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen in vertiefter Form begutachtet, insbesondere auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Das Gutachten dient zur abschließenden Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Im Zuge der umfassenden Auswirkungsanalyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Erweiterungsstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2 Projektplanung und Projektdaten

Die Planung der Firma Aldi sieht eine Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche am Planstandort Freiburger Straße 49 im Gewerbegebiet Neumatten in Elzach um rund 121 m<sup>2</sup> vor. Die Verkaufsfläche soll nach Abschluss der Baumaßnahmen rund 886 m<sup>2</sup> betragen.

Einen Überblick zur Grundstückssituation und zum Erweiterungsvorhaben gibt die nachfolgende Projektskizze.

**Abbildung 2.1: Lageplan des Aldi-Marktes**



Quelle: Ingenieurbüro für Planung und Projektmanagement Hangs

**Abbildung 2.2: Derzeitige Außenansicht des Aldi-Marktes**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.



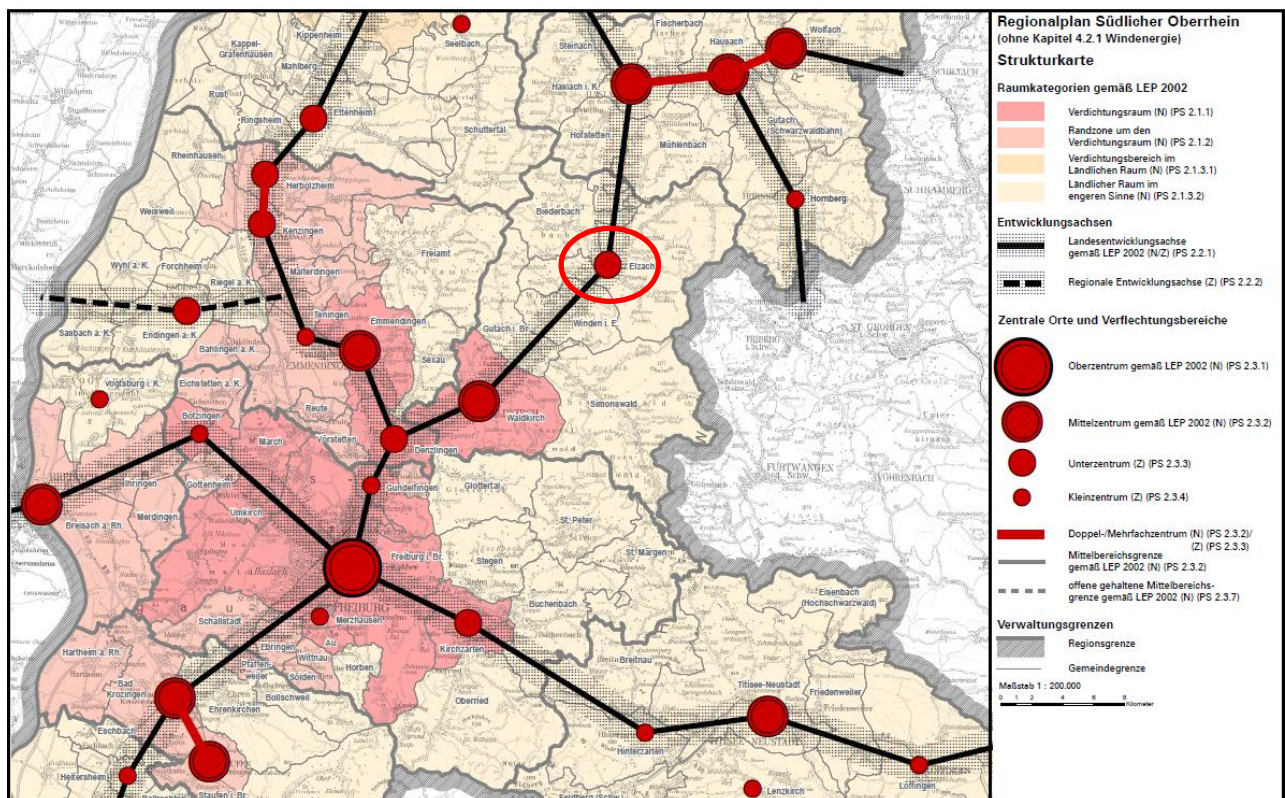
### 3 Makrostandort Elzach

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Elzach.

#### Landes- und Regionalplanerische Einstufung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP) ist die Stadt Elzach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Elzach liegt auf einer Landesentwicklungsachse zwischen den Mittelzentrum Waldkirch und den Mehrfach-Mittelzentren Haslach im Kinzigtal, Hausach und Wolfach. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird die Stadt Elzach als Unterzentrum ausgewiesen und soll entsprechend so entwickelt werden, dass sie die Bevölkerung im Verflechtungsbereich mit qualifizierten Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen kann. Der Nahbereich umfasst das Stadtgebiet sowie die Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal.

Abbildung 3.1: Raumstruktur



Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0, Strukturkarte (Stand 2017).

#### Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Elzach ist ländlich im Schwarzwald im Elztal, etwa 30 km nordöstlich der Stadt Freiburg gelegen. Die Stadt ist durch die Bundesstraßen 294 in nord-südlicher Richtung an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße verbindet Elzach mit den Nachbargemeinden. Über die Landesstraße 101 ist Biederbach erreichbar. Aufgrund der topographischen Tallage ist die Anbindung in ost-westlicher Richtung deutlich eingeschränkt.

Elzach ist an den regionalen Zug- und Busverkehr angebunden. Mit dem Bus sind sowohl Waldkirch als auch Haslach im Kinzigtal in ca. 40 Minuten erreichbar (Taktung 1 Stunde).

### Bevölkerungsdaten

Im Jahr 2016 leben rd. 7.260 Einwohner in der Stadt Elzach. Im Vergleich zum Bevölkerungsstand 2006 hat die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von 2 % zu verzeichnen. Damit hat Elzach durchschnittlich genau so viel Bevölkerung dazu gewonnen wie das Land Baden-Württemberg. Gemäß den Vorausberechnungen wird sich der Trend mit einem prognostizierten Rückgang der Bevölkerung von 5 % bis zum Jahr 2030 in Zukunft umkehren. In den benachbarten Gemeinden zeichnet sich in der Entwicklung seit 2006 ein differenziertes Bild ab. Gutach im Breisgau verlor seit 2006 Einwohner (-2 %), wohingegen das Mittelzentrum Waldkirch einen Zuwachs (+6 %) verzeichnen konnte. In der Prognose bis 2030 werden die umliegenden Gemeinden ebenfalls an Bevölkerung verlieren, teils sogar bis zu 11 % (Hausach). Lediglich für Waldkirch wird ein positives Bevölkerungswachstum prognostiziert.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elzach im Vergleich**

Bezirks-/ Ortsname	Einwohner 2006	Einwohner 2016	Entwicklung (2006-2016)	Prognose 2030	Entwicklung (2016-2030)
Elzach	7.139	7.259	2%	6.925	-5%
Biederbach	1.735	1.757	1%	1.608	-8%
Winden i.E.	2.862	2.868	0%	2.595	-10%
Gutach i. B.	4.455	4.372	-2%	4.187	-4%
Waldkirch	20.498	21.786	6%	22.642	4%
Haslach i.K.	6.966	7.086	2%	6.656	-6%
Hausach	5.847	5.809	-1%	5.171	-11%
Baden-Württemberg	10.738.753	10.951.893	2%	11.129.366	2%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018.

### Arbeitsmarktsituation

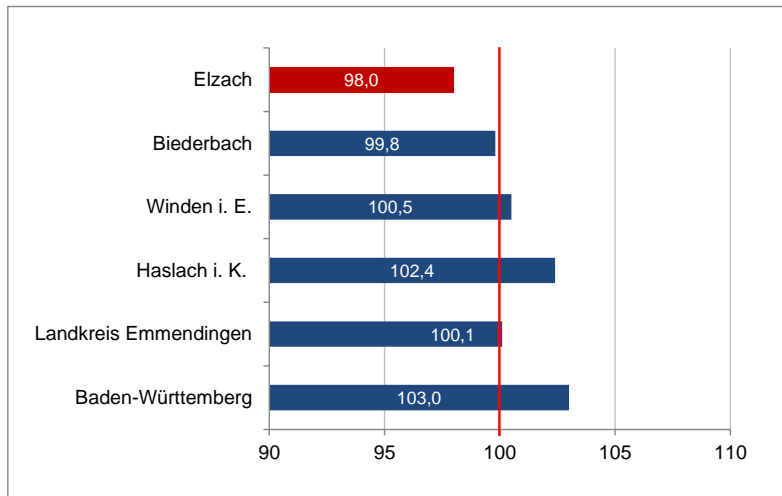
Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2016 betrug in der Gemeinde Elzach 2,6 % und liegt damit unter dem baden-württembergischen Jahresdurchschnitt von 5,1 %. Mit einem negativen Pendlersaldo von 859 (1.211 Einpendler und 2.090 Auspendler) weist die Stadt eine typische Arbeitsmarktstruktur für eine ländlich gelegene Kommune auf.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Stadt Elzach beträgt 98,0. Damit liegt diese unter dem Durchschnittswert des Bundeslandes Baden-Württemberg (103,0). Der Wert 98,0 bedeutet, dass den Einwohnern von Elzach im Durchschnitt rd. 2 % weniger einzelhandelsrelevante Kaufkraft zur Verfügung steht als dem bundesdeutschen Durchschnitt.

In Abbildung 3.2 werden die Kaufkraftkennziffern der Kommunen dargestellt, die sich im Umkreis des Stadtgebiets Elzach befinden. Der Wert der Stadt Elzach liegt etwas unter dem Durchschnittswert des Landkreises Emmendingen.

Abbildung 3.2: Vergleich Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffern



Quelle: BBE|CIMA|IMB-Research Marktdaten. Stand 2017.

### Sonderstellung des Tourismus

Der Tourismus spielt im Luftkurort Elzach mit rund 12.000 Gästeankünften bei rund 43.000 Gästeübernachtungen im Jahr 2016 eine große Rolle. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt rd. 3,6 Tage.

Tabelle 2: Touristische Kennziffern

Bezirks- / Ortsname	Beherbergungs- betriebe 2016	Gästebetten 2016	Gesteankünfte 2016	Gästeüber- nachtungen 2016	Aufenthaltsdauer pro Kopf	Übernachtungen pro Einwohner
Elzach	18	445	12.061	42.840	3,6	5,9
Haslach	7	135	7.293	15.619	2,1	2,2
Triberg	19	910	44.297	139.014	3,1	29,2
Landkreis Emmendingen	143	5.654	280.090	656.150	2,3	4,0
Baden-Württemberg	6.644	396.111	20.982.153	52.042.955	2,5	1,9

Quelle: Baden-Württemberg Statistisches Landesamt.

Die hohen Tourismuszahlen sind dabei vor allem auf die touristisch attraktive Lage im Schwarzwald zurückzuführen. Weiterhin ist die touristische Vermarktung durch die ZweiTälerLand Tourismus Elztal & Simonswäldertal Tourismus GmbH professionell aufgestellt. Elzach bildet hier als Luftkurort das Zentrum des beworbenen ZweiTälerLandes.

### Einzelhandelsstrukturen und Einzelhandelskonzept

Die Stadt Elzach verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 von der GfK, in dem zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt abgegrenzt werden. Im Wesentlichen konzentriert sich der Einzelhandel der Stadt auf diese beiden Lagen:

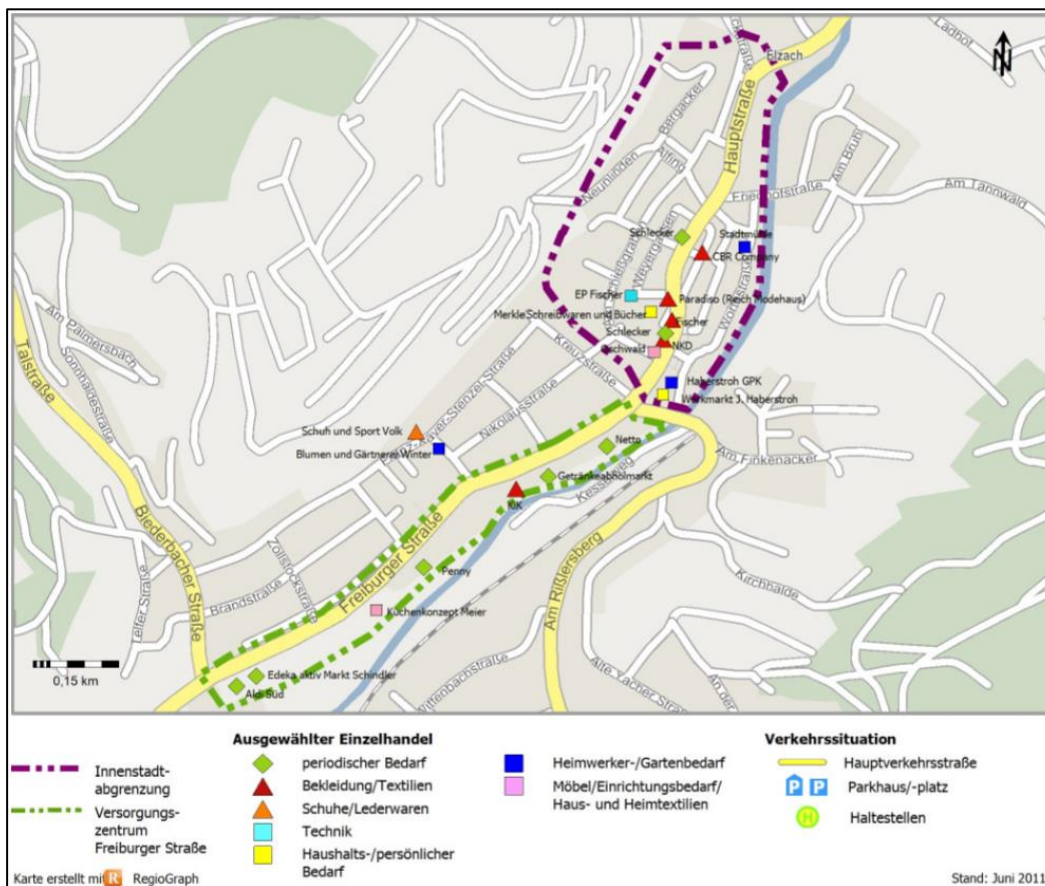
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (= entspricht Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Südlicher Oberrhein): Der Bereich beinhaltet den Altstadtbereich entlang der Hauptstraße, im Norden begrenzt durch Eckstraße, im Osten durch die Elz, im Westen durch die Gartenstraße und im Süden durch die Bahnhofstraße. Die Innenstadt wird als städtebaulich attraktiver Stadtkern mit kleinteilig strukturiertem Einzelhandel und ergänzenden innerstädtischen Nutzungen beschrieben. Nach Verlagerung der B 294 führt die Bundesstraße heute nicht mehr durch die Innenstadt.



- Zentraler Versorgungsbereich Freiburger Straße (= entspricht Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Südlicher Oberrhein): Die Lage erstreckt sich im südlichen Stadtbereich entlang der Freiburger Straße und beinhaltet die Lebensmittelmärkte Netto, Edeka und Aldi sowie weitere Einzelhandelsbetriebe. Nach Wegfall des Penny-Marktes wurde der Standort durch einen Rossmann-Drogeriemarkt nachbesetzt. Der Standort entspricht einem verkehrsorientierten Nahversorgungsschwerpunkt mit Ausstrahlungskraft insbesondere auf den Verflechtungsbereich der Stadt Elzach (Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal) und trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei.

Nachfolgende Karte stellt die Versorgungsschwerpunkte der Stadt Elzach dar.

**Abbildung 3.3: Zentrale Versorgungsbereiche laut Einzelhandelskonzept**



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach, GfK Geomarketing, 2011.

### Fazit zum Makrostandort Elzach

- Lage in Schwarzwald (Zweitälerland) im ländlichen Raum im Elztal.
- Einwohnerzahl von rd. 7.260. Perspektivisch kehrt sich die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre laut Prognose in eine negative Entwicklung um.
- Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft.
- Touristisch geprägter Luftkurort mit aktuell über 40.000 Gästeübernachtungen pro Jahr.
- Einzelhandelsstruktur mit den zwei abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Freiburger Straße“.

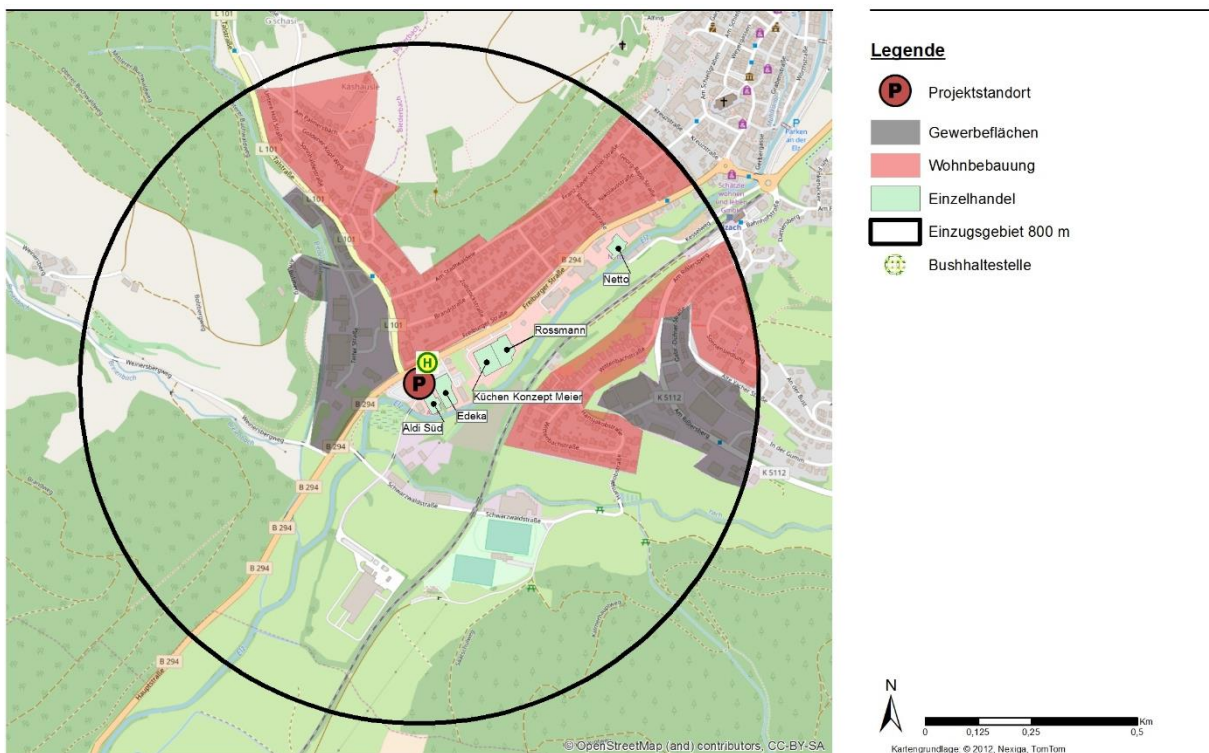
## 4 Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Hierbei werden insbesondere die Aspekte der Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und die Eigenart der näheren Umgebung thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

### Lage der Projektgrundstücke und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort liegt im südlichen Stadtgebiet von Elzach an der B 294 / Freiburger Straße im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich „Freiburger Straße“. Die B 294 verläuft in nordsüdlicher Richtung durch das Elztal und ist somit die zentrale Durchgangsstraße in Elzach sowie im Elztal. Am Standort befindet sich zudem der Anbieter Edeka. Beide Anbieter verfügen über betriebseigene Parkplätze und können über zwei Zufahrten angefahren werden. In Anschluss an den Edeka-Markt befinden sich ein Küchenfachgeschäft sowie ein Rossmann Drogeriemarkt. Südlich wird das Plangrundstück durch die Elz begrenzt. Auf gegenüberliegender Seite der B 294 ist gewerbliche Nutzung im GE Biederbachwiesen sowie Wohnbebauung verortet (siehe Abb. 4.1).

Abbildung 4.1: Fußläufiges Einzugsgebiet und Umfeldnutzung



Quelle: Nexiga GmbH, 2012, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

**Abbildung 4.2: Ansichten zum Umfeld des Aldi-Marktes**



Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2018

### **Verkehrliche Situation**

Durch die Lage an der Freiburger Straße (B 294) ist der Standort für das gesamte Stadtgebiet sehr gut erreichbar. Die Straße verläuft in nordsüdlicher Richtung durch die Stadt und stellt zudem eine Verbindung zur südlichen Gemeinde Winden i. E. her (Teil des Nahbereichs). Der Standort ist ebenfalls für die Bewohner des Ortes Biederbach (ebenfalls Teil des Nahbereichs) durch die Talstraße / Biederbacher Straße gut angebunden. Diese Verkehrsanbindung lässt darauf schließen, dass überörtliche Kundenbeziehungen zu den Ortschaften Winden i. E. und Biederbach vorherrschen. Nachfolgende Karte zeigt, dass diese Ortschaften innerhalb von 5 Minuten erreichbar sind. Aufgrund der topographischen Situation und den darauf zurückzuführenden Fahrzeiten ist eine weitergehende überörtliche Versorgungsfunktion auszuschließen (siehe nachfolgende Fahrzeitzonekarte).

Entlang der Freiburger Straße befindet sich ein gut ausgebauter, breiter Fußgänger- und Radweg. Direkt am Planstandort befindet sich zudem die Bushaltestelle „Elzach Abzweig Biederbach“ (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 4.3: Verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes

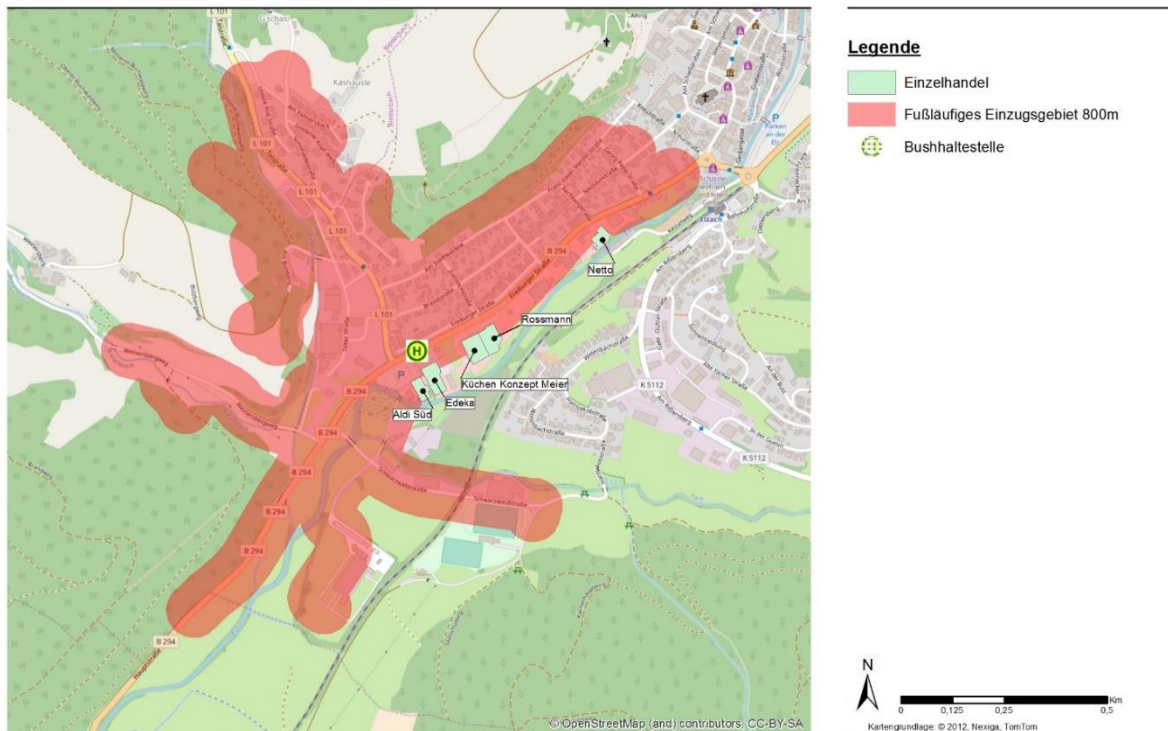


Quelle: Nexiga GmbH, 2012, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Die Versorgungsfunktion ist insbesondere vor dem Hintergrund der ländlichen Lage der Stadt Elzach zu bewerten. Aufgrund der besonderen topographischen Situation im Elztal ist die Nahversorgungsfunktion des Standortes an der Bundesstraße im Standortverbund (Vollsortimenter + Discounter) als sehr hoch zu bewerten, vor allem da der Anbieter Penny weggefallen ist. Der Aldi-Discounter übernimmt sowohl im Ist-Zustand als auch bei den geplanten Erweiterungen eine zentrale Versorgungsfunktion für die Stadt Elzach sowie die Ortschaften des Nahbereichs. Durch die Lage an der Bundesstraße mit ausreichend Parkplätzen werden Pkw-Kunden angesprochen, gleichzeitig nimmt der Markt durch das fußläufige Nahbereichspotenzial eine wichtige Stellung ein. Bei ca. 1.145 Einwohnern (rd. 16 % der Gesamtbevölkerung) in fußläufiger Erreichbarkeit (800 m) und einer ÖPNV-Anbindung direkt am Standort ist der Standort auch für nichtmotorisierter Kunden gut erreichbar (siehe Abbildung 4.4).

Abbildung 4.4: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Quelle: Nexiga GmbH, 2012, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

### Planungsrechtliche Situation

Der Aldi-Markt befindet sich derzeit auf einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standort („Gewerbegebiet Neumatten“). Die Stadt Elzach strebt in einem Bebauungsplanverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans Sondergebiet großflächiger Einzelhandel an.

Da durch das Erweiterungsvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, unterliegt das Vorhaben der planungsrechtlichen Beurteilung nach §11 Abs. 3 BauNVO. Es ist daher zu prüfen, ob Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bestehen.

### Fazit zum Mikrostandort

- In Zusammenfassung der Lage und des Nutzungsumfeldes sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und Versorgungsfunktion des Planstandortes ist festzustellen, dass es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.
- Der Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet an der Bundesstraße / Freiburger Straße im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Freiburger Straße“.
- Das direkte Umfeld weist sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung auf.
- Die ÖPNV-Anbindung ist sichergestellt. Zudem ist der Standort für die Wohnbevölkerung im Umfeld fußläufig und mit dem Rad gut erreichbar.
- Der Bestandsmarkt Aldi hat unter quantitativen und qualitativen Aspekten eine hohe Versorgungsbedeutung.
- Aufgrund der Lage von Elzach beschränkt sich die Versorgungsfunktion auf das Stadtgebiet sowie die Gemeinden des Nahbereichs Winden i. E. und Biederbach.



## 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

### 5.1 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes des zu erweiternden Lebensmittel-Discounters und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen weitere wichtige Bezugspunkte für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren (regionalen) Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

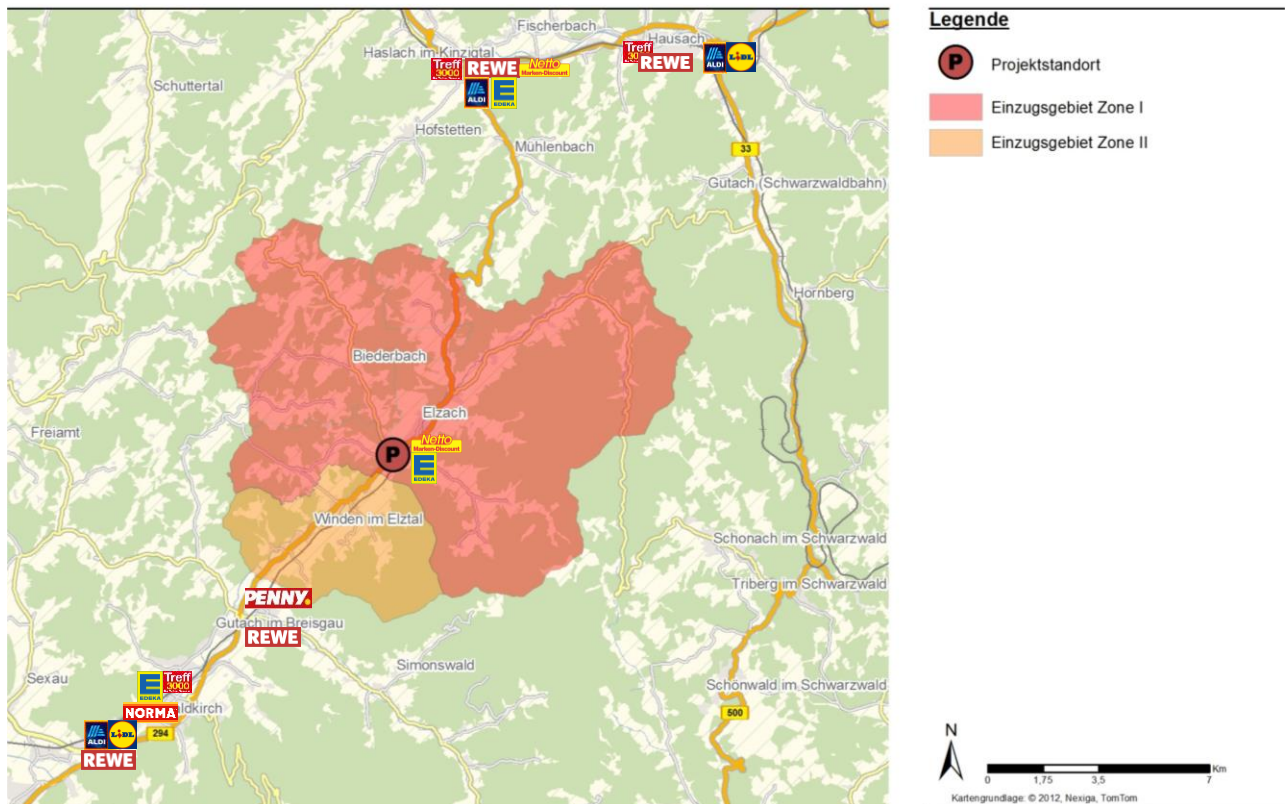
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist neben der Erreichbarkeit<sup>1</sup> insbesondere die regionale Angebotsstruktur vergleichbarer Lebensmittelanbieter.

Basierend auf der Erreichbarkeit und der dargestellten Angebotssituation ist folgendes Einzugsgebiet zu erwarten:

- **Zone I (= Kerneinzugsgebiet)** umfasst das Stadtgebiet Elzach sowie die zum Nahbereich gehörende Nachbargemeinde Biederbach mit summiert rd. 9.016 Einwohnern. In diesem Bereich wird das Vorhaben die höchste Marktdurchdringung erreichen.
- Das Einzugsgebiet der **Zone II (= erweitertes Einzugsgebiet)** schließt sich an das Kerneinzugsgebiet an und umfasst die südlich gelegene Gemeinde Winden im Elztal, die ebenfalls zum Nahbereich der Stadt Elztal gehört. In der Gemeinde leben etwa 2.868 Einwohner. Aufgrund der Nähe zu Elzach und fehlender Angebote in der Gemeinde ist von Kundenbeziehungen zum Aldi-Markt auszugehen, jedoch bestehen auch Versorgungsbeziehungen zu den Anbietern in Gutach im Breisgrau. Die Marktdurchdringung wird somit niedriger sein als in Zone I.
- Insgesamt kann das Vorhaben auf ein Einzugsgebiet (Zone I + II) mit aktuell rd. 11.884 Einwohnern zurückgreifen. Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Abgrenzung des Einzugsgebietes.
- Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebiets des Aldi-Markts ist unrealistisch, da aufgrund der topographischen Situation und den darauf zurückzuführenden Fahrzeiten sowie der Angebotssituation in den weiteren Ortschaften Grafenau, Haslach i.K. und Hausach eine weitergehende überörtliche Versorgungsfunktion des Aldi-Marktes auszuschließen ist (siehe hierfür auch Ausführungen zum Mikrostandort im Kapitel 4). Zu nennen ist zudem auch das Mittelzentrum Waldkirch (rd. 21.800 Einwohner), dass mit den Anbietern Aldi, Lidl, Rewe, Norma, Treff 3000, Edeka und Rees Frischemarkt über eine umfangreiche Nahversorgung verfügt.

<sup>1</sup> Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von Lebensmitteln größtenteils eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Minuten. (Quelle: BBE Handelsberatung, Nahversorgung 2010, Perspektiven der Nahversorgung).

Abbildung 5.1: Einzugsgebiet des Aldi-Discounters in Elzach



Quelle: Nexiga, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

## 5.2 Marktpotenzial

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Handelsforschung), bewertet mit der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer<sup>2</sup> (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Wie bereits erwähnt ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Elzach leicht unterdurchschnittlich. Die sortimentspezifische Kaufkraft für Lebensmittel liegt bei 98,0. In Biederbach (Zone I) herrscht ein durchschnittliches Kaufkraftniveau von 99,8 vor. In Winden im Elztal (Zone II) ist ebenfalls mit 100,5 ein durchschnittliches Kaufkraftniveau zu konstatieren.

Die Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung betragen für Lebensmittel bundesweit im Durchschnitt 2.315 €.

<sup>2</sup> Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

**Tabelle 3: Marktpotenzial im Sortiment Lebensmittel**

Ort	Einwohner 2016	Kaufkraftkennziffer Lebensmittel	Marktpotenzial Lebensmittel in Mio. €
<b>Zone I</b>			
Elzach	7.259	98,0	16,5
Biederbach	1.757	99,8	4,1
<b>Zone I gesamt</b>	<b>9.016</b>		<b>20,5</b>
<b>Zone II</b>			
Winden i. E.	2.868	100,5	6,7
<b>Gesamt (Zone I+II)</b>	<b>11.884</b>		<b>27,2</b>

Quelle: BBE!CIMA!MB-Research. Rundungsdifferenzen möglich.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im den vorhabenbezogenen Nahversorgungssortiment aktuell ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 27,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 20,5 Mio. € auf Zone I und rd. 6,7 Mio. € auf Zone II des Einzugsgebietes.

## 6 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation in Elzach und den umliegenden Ortschaften.

Die Analyse der Wettbewerbssituation erfolgte im Januar 2018 im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung. Im Einzugsgebiet des Projektstandortes wurden alle projektrelevanten Anbieter erhoben, d.h. es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des Vorhabens aufweisen.

In den umliegenden Ortschaften Haslach i. K., Hausach und Gutach wurden alle projektrelevanten Anbieter (Lebensmittelmärkte) erhoben. Die Nahversorgungssituation wurde insgesamt bewertet. Zudem wurde die Nahversorgung in Waldkirch bewertet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Feinkostläden, Obst- und Gemüsehändler).

### 6.1 Angebotssituation im Einzugsgebiet

Insgesamt zeigt die Gegenüberstellung der vorhandenen Marktpotenziale im Einzugsgebiet sowie der hier generierten Umsätze, zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden ist (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Aus Tabelle 4 kann entnommen werden, dass die resultierende Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet einen Prozentwert unter 100 erreicht. Dies verdeutlicht, dass das lokale Kaufkraftpotenzial nicht vollständig durch die örtlichen Anbieter gebunden wird.

**Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet**

Ort	Marktpotenzial Lebensmittel in Mio. €	Realisierter Umsatz Lebensmittel in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft- Relation
<b>Zone I</b>			
Elzach *	16,5	18,6	113%
Biederbach	4,1	0,2	5%
<b>Zone I gesamt</b>	<b>20,5</b>	<b>18,8</b>	<b>92%</b>
<b>Zone II</b>			
Winden i. E.	6,7	0,7	11%
<b>Gesamt (Zone I+II) = Nahbereich</b>	<b>27,2</b>	<b>19,6</b>	<b>72%</b>

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2018, Rundungsabweichungen möglich.\* inkl. Bestandsmarkt.

Die Tabelle zeigt, dass derzeit (inkl. des bestehenden Aldi-Marktes) das Angebot in Elzach die Kaufkraftpotenziale in der Stadt decken kann. In Betrachtung des gesamten **Nahbereichs** wird jedoch eine Unterversorgung deutlich. Etwa 28 % bzw. 7,6 Mio. € des Marktpotenzials im Einzugsgebiet fließen an Angebotsstandorte außerhalb ab. Weitere Angebote würden somit primär zur Kaufkraftrückholung aus dem Nahbereich führen und sich erst sekundär zu Lasten weiterer Anbieter auswirken.

### 6.1.1 Angebotssituation in Elzach

Die Stadt Elzach verfügt über ein Einzelhandelskonzept und demnach über eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Im Regionalplan wird für die Stadt ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte entlang der Hauptstraße ausgewiesen. Dies entspricht dem Altstadtkern von Elzach und dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ des Einzelhandelskonzeptes<sup>3</sup>.

Im diesem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** entlang der Hauptstraße befinden sich neben klassischen innerstädtischen Nutzungen wie Optiker, Bekleidungs- und Blumenfachgeschäften, Apotheken und Dienstleistungen im projektrelevanten Sortiment Lebensmittel mehrere Lebensmittelhandwerkbetriebe sowie ein Naturfeinkostgeschäft. Vereinzelt Leerstände sind zwar vorhanden, diese lassen jedoch aufgrund der Anzahl und Lage nicht auf eine Vorschädigung des Bereichs schließen.

**Abbildung 6.1: Innenstadt von Elzach**



Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2018

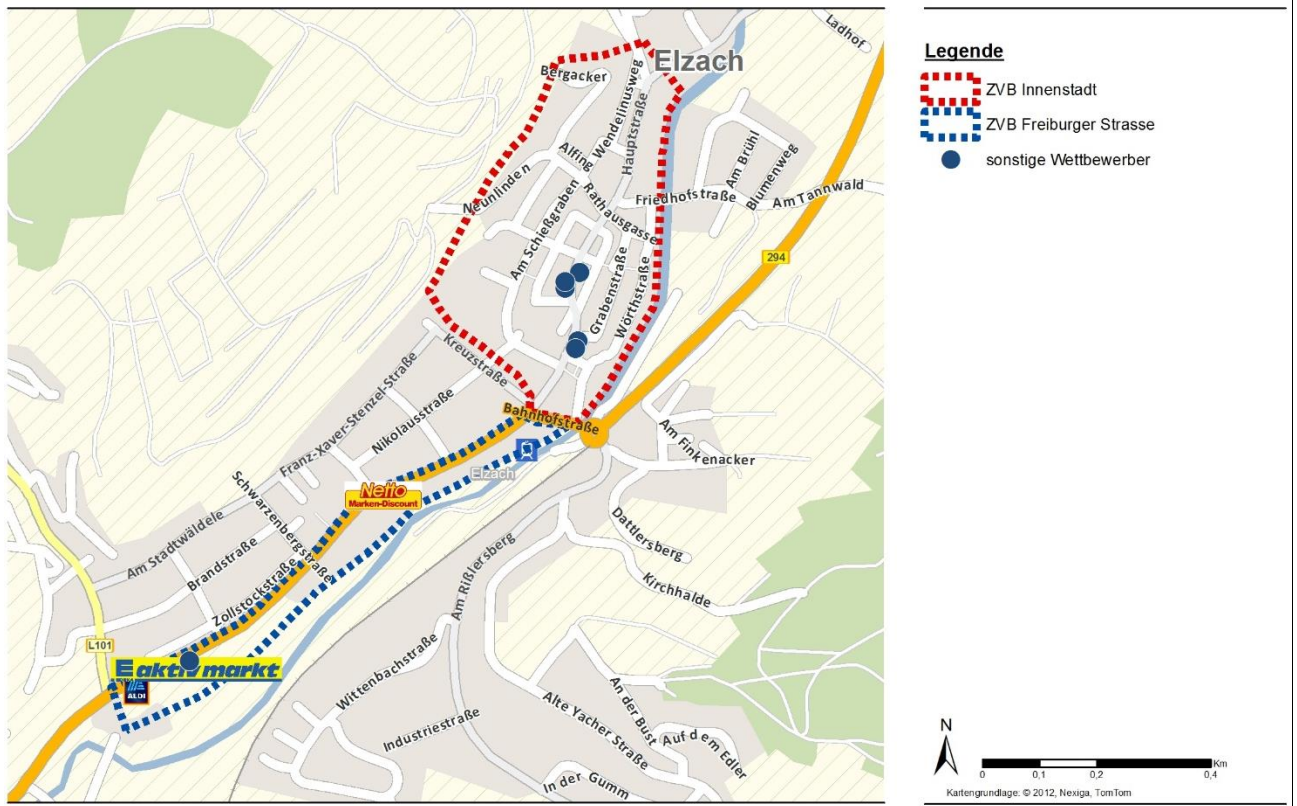
Dem Innenstadtbereich kommt eine bedeutende Versorgungsfunktion in Elzach zu, aufgrund der beschränkten Verkaufsflächen wird jedoch die Nahversorgung in Elzach vorrangig von den drei derzeit ansässigen Lebensmittelmärkten Netto (Freiburger Straße 17), Edeka und Aldi (Gewerbegebiet Neumatten) getragen, wobei der Edeka-Markt aufgrund seiner Großflächigkeit mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche heraussticht. Am Standort Freiburger Straße war ehemals ein Penny-Markt angesiedelt. Dieser wurde nun aufgegeben und durch einen Drogeriemarkt nachbesetzt.

Dieses Versorgungszentrum an der Freiburger Straße wird im Einzelhandelskonzept als Zentraler Versorgungsbereich „Freiburger Straße“ abgegrenzt und entspricht dem regionalplanerisch abgegrenzten Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Auf die Versorgungsfunktionen des Projektstandortes wurde bereits in der Mikrostandortanalyse verwiesen.

<sup>3</sup> Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben. (vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007).



Abbildung 6.2: Lebensmitteleinzelhandel in Elzach



Quelle: Kartengrundlage Nexiga, eig. Darstellung nach Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach, GfK, 2011.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Elzach beschränkt sich somit insbesondere auf die Innenstadt sowie die drei Lebensmittelmärkte. Im weiteren Stadtgebiet finden sich nur vereinzelt kleinflächige Lebensmittelangebote.

Ein Leerstand des ehemaligen Edeka-Marktes befindet sich nördlich der Innenstadt in der Hauptstraße 123. Aufgrund der Lage ist eine Nachnutzung mit Lebensmitteleinzelhandel aus absatzwirtschaftlicher Sicht unrealistisch.

### 6.1.2 Angebotssituation im weiteren Nahbereich Winden i. E. und Biederbach

Lage	Winden i. E.: Südwestlich der Stadt Elzach in rd. 5 km Entfernung Biederbach: Nördlich der Stadt Elzach in rd. 5 km Entfernung
Anbieter	Winden i. E.: Metzgerei und Bäckerei im Ortsteil Oberwinden, Bäckerei im Ortsteil Niederwinden Biederbach: Bäckerei

#### Zusammenfassende Bewertung

Die beiden Gemeinden im Einzugsgebiet des Aldi-Marktes weisen keine großflächigen Lebensmittelanbieter auf. Im Ortsteil Oberwinden bieten eine Metzgerei und eine Bäckerei Fleisch- und Backwaren an. Zudem ist jeweils eine Bäckerei in Niederwinden und in Biederbach angesiedelt. Für weitere Güter des kurzfristigen Bedarfs müssen die Bewohner in die Nachbargemeinden ausweichen.

## 6.2 Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets

In den umliegenden Ortschaften Gutach i. B., Haslach i. K. und Hausach befinden sich projektrelevante Anbieter. Dabei handelt es sich vor allem um Lebensmittelmärkte, da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Spezialanbieter. Zudem verfügt die Stadt Waldkirch über eine umfangreiche Nahversorgung mit Supermärkten und Discountern.

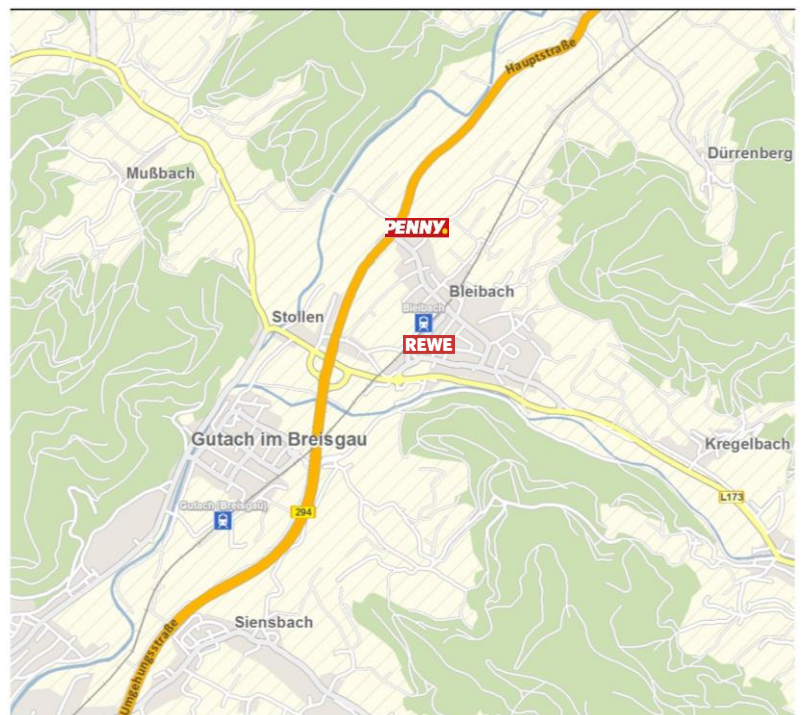
### 6.2.1 Angebotssituation in Gutach im Breisgau

Lage	Südwestlich der Stadt Elzach in rd. 9 km Entfernung
Wesentliche Anbieter	Penny und Rewe

#### Betriebe (Auswahl)



#### Karte zur Abgrenzung der Lage



Quelle: eigene Aufnahme.

Quelle: Kartengrundlage Nexiga, eig. Darstellung.

#### Zusammenfassende Bewertung

In der rund 4.400 Einwohner großen Gemeinde sichern ein Penny-Markt und ein Rewe-Markt die Nahversorgung der Bevölkerung. Die Einsehbarkeit des Penny-Markts ist zwar aufgrund der Lage in 2. Reihe erschwert, die Lage an der B 294 am nördlichen Ortsausgang ist dennoch als gut zu bewerten. Der Rewe-Markt liegt zentral im Ortsgebiet an der L173. An beiden Märkten stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

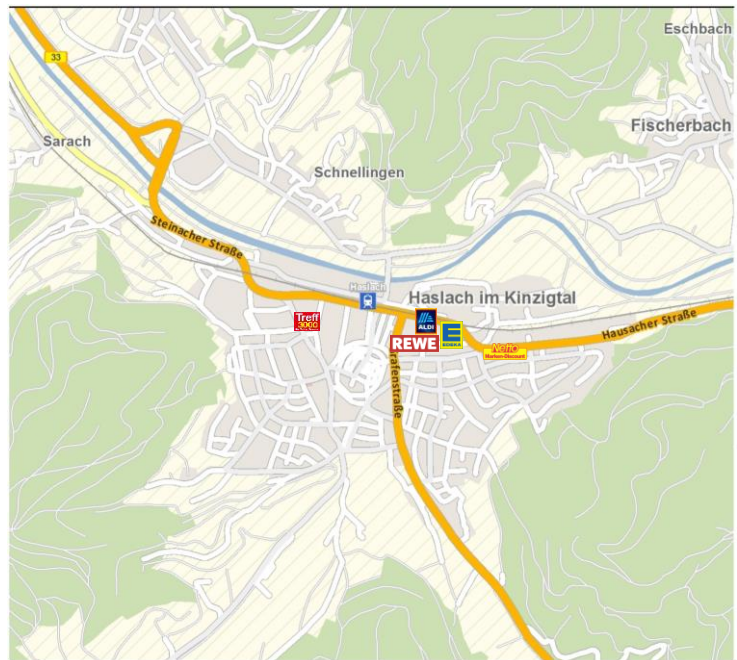


### 6.2.2 Angebotssituation in Haslach i. K.

Lage	Nördlich der Stadt Elzach in rd. 15 km Entfernung
Wesentliche Anbieter	Aldi, Rewe, Edeka (Fachmarktzentrum an B294) = Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Netto, Treff 3000 (alle an B294 außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gelegen)

#### Betriebe (Auswahl)

#### Karte zur Abgrenzung der Lage



Quelle: eigene Aufnahmen.

Quelle: Kartengrundlage Nexiga, eig. Darstellung.

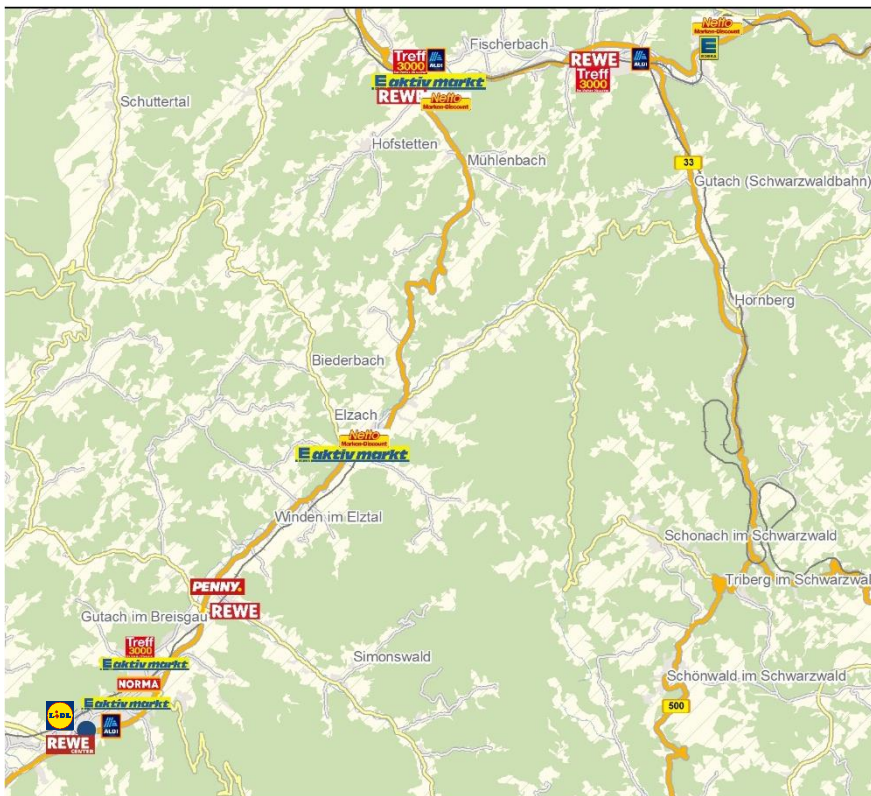
#### Zusammenfassende Bewertung

Die Kleinstadt mit rd. 7.000 Einwohnern bietet mit dem Fachmarktzentrum „Im Spießacker“ mit den Anbietern Rewe, Aldi, dm und Fressnapf sowie Edeka (über eigene Anfahrt anzufahren) eine attraktive Nahversorgung. Das Fachmarktzentrum ist zentral an der B 294 gelegen, ebenso wie die weiteren Anbieter Netto und Treff 3000. Insgesamt zeigt sich somit eine sehr gute Nahversorgungssituation in Haslach i. K. In der Innenstadt (Innerer Graben / Hauptstraße) befinden sich kleinflächige Lebensmittelhandwerksangebote, ein Lebensmittelmarkt ist hier nicht angesiedelt.

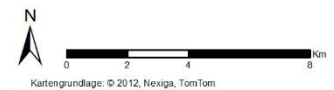
### 6.2.3 Weitere Angebotsstandorte im Umland

<p>Hausach (rd. 5.800 Einwohner, Mittelzentrum) Nördlich der Stadt Elzach in rd. 21 km Entfernung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anbieter Treff 3000 und Rewe im Stadtkern = Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</li> <li>■ Discounter Aldi und Lidl am Standort „In den Brachfeldern“ = Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</li> </ul>
<p>Mühlenbach (rd. 1.680 Einwohner) Nördlich der Stadt Elzach in rd. 12 km Entfernung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebensmittelhandwerk, kein Lebensmittelmarkt ansässig</li> </ul>
<p>Waldkirch (rd. 21.800 Einwohner, Mittelzentrum) Südwestlich der Stadt Elzach in rd. 14 km Entfernung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aldi, Rudolf-Blessing-Straße</li> <li>■ Edeka, Innenstadt = Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</li> <li>■ Rees Frischemarkt, Stahlhofstraße</li> <li>■ Edeka, Treff 3000, Seilmattenstraße = Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</li> <li>■ Lidl, Rewe, Mauermattenstraße = Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</li> <li>■ Norma, An den Brunnenwiesen</li> </ul>

Abbildung 6.3: Wettbewerber im Umland



Legende



Quelle: Nexiga, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

## 6.3 Zusammenfassung

Es zeigt sich folgende Angebotssituation nach Lagen im Einzugsgebiet und außerhalb:

**Tabelle 5: Angebotssituation nach Lagen**

Standortlage	Umsatz in Mio. €
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>14,1</b>
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"	2,1
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Freiburger Straße" *	10,7
Elzach - Sonstige integrierte Lagen	0,4
Nahbereich - Weitere Lagen in Biederbach und Winden i. E.	0,9
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>83,7</b>
Gutach im Breisgau	6,4
Haslach im Kinzigtal - Im Spießacker **	18,2
Haslach im Kinzigtal - sonstige Lagen ***	7,5
Hausach - Stadtkern ****	6,3
Hausach - In den Brachfeldern *****	8,4
Waldkirch	36,8
<b>Gesamt</b>	<b>97,7</b>

Quelle: Eigene Erhebung.

\* Inkl. Bestandsmarkt \*\* Inkl. Rewe, Aldi, Edeka \*\*\* Inkl. Treff 3000, Netto \*\*\*\*\* Inkl. Treff 3000, Rewe \*\*\*\*\* Inkl. Aldi, Lidl

### Fazit zur Angebotssituation in Elzach

- Die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen der Stadt Elzach konzentrieren sich insbesondere auf drei Lebensmittelmärkte entlang der Freiburger Straße.
- In Elzach existiert ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, der innerstädtische Nutzungsformen bereithält. Im Bereich Lebensmittel sind hier kleinflächige Anbieter insbesondere des Lebensmittelhandwerks entlang der Hauptstraße angesiedelt. Eine städtebauliche Vorschädigung i.S.v. existenzbedrohten Einzelhandelsbetrieben ist nicht ersichtlich.
- Die im Nahbereich von Elzach liegenden Gemeinden Biederbach und Winden i. E. verfügen über Anbieter des Lebensmittelhandwerks, die jedoch die Nahversorgung nicht sicherstellen können.
- Im gesamten Nahbereich (Elzach, Biederbach, Winden i. E.) zeigt sich eine Unterversorgung, infolgedessen Kaufkraftpotenziale in Höhe von rd. 7,6 Mio. € offen sind.
- Die Umlandkommunen Gutach im Breisgau, Haslach i. K. und Hausach verfügen über eigene Lebensmittelmärkte und somit über eine eigene Nahversorgung. Insbesondere ist die Standortlage „Im Spießacker“ in Haslach i. K. mit den Vollsortimentern Edeka und Rewe sowie einem Aldi-Markt strukturprägend.
- Strukturprägend ist zudem das Mittelzentrum Waldkirch mit über 20.000 Einwohnern und mehreren Discountern und Supermärkten.



## 7 Auswirkungsanalyse

### 7.1 Rechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

#### 7.1.1 Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

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

Der Projektstandort ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Neuaufstellung des entsprechenden Bebauungsplans als Sondergebiet sind mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Elzach oder in anderen Kommunen abzuwägen.

Dabei spielen insbesondere die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.<sup>4</sup> In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.<sup>5</sup>

---

4 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“  
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

5 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

**Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben**

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg

Die vorstehend ausgewiesenen Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.<sup>6</sup>

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.<sup>7</sup>

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt

6 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

7 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.<sup>8</sup>

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

## 7.1.2 Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind sowohl die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Baden-Württemberg als auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Südlicher Oberrhein einzubeziehen.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)** enthält Zielsetzungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Der **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** vom 21. Februar 2001 gibt Auslegungshinweise zu den Zielen der Raumordnung aus dem LEP 2002. Folgende Zielsetzungen sind zu verfolgen:

### ■ Konzentrationsgebot

Plansatz 3.3.7 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürften i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“

### ■ Kongruenzgebot

Plansatz 3.3.7.1 „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich deren zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“

Hierzu definiert der Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg 2001:

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

### ■ Beeinträchtungsverbot

Plansatz 3.3.7.2 „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.“

Hierzu definiert der Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg 2001:

„Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein

8 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

#### ■ Integrationsgebot

Plansatz 3.3.7.2 „Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

Im **Regionalplan Südlicher Oberrhein** wird die Festlegung der Raumordnung für die Planungsregion zum großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein orientiert sich stark an den Vorgaben des Landesentwicklungsplans bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg.

Die vorstehenden landesplanerischen Vorgaben werden im Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein konkretisiert und wie folgt ergänzt:

##### „2.4.4.1 Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

G Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden.

##### 2.4.4.2 Konzentrationsgebot

- (1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig.
- (2) Z Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn
  - dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
  - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind. Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.5 gelten entsprechend.
- (3) Z Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren Freiburg im Breisgau und Offenburg zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.7 gelten entsprechend.

##### 2.4.4.3 Beeinträchtungsverbot

Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

##### 2.4.4.4 Kongruenzgebot

Z Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

##### 2.4.4.5 Integrationsgebot

N Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

##### 2.4.4.6 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

- (1) Z Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. In den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind andere mit der vorrangigen unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen.



**Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Discounters Aldi, Elzach**

- (2) Z Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind.
- (3) Z Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächengröße zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen.

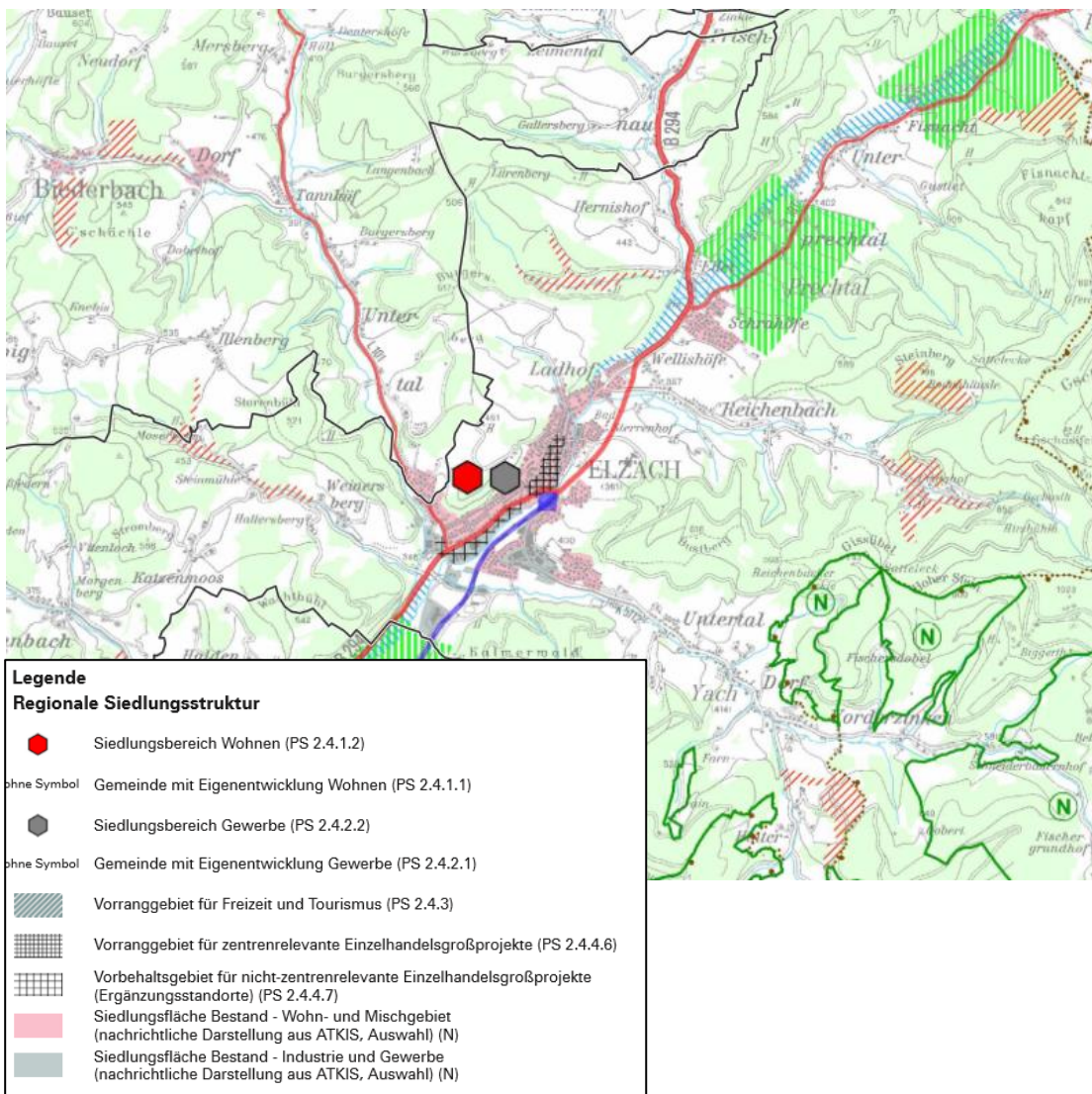
**2.4.4.7 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

G Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

**2.4.4.8 Einzelhandelsagglomeration**

Z Mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

**Abbildung 7.1: Regionalplan Südlicher Oberrhein**



Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein; Raumnutzungskarte.



### 7.1.3 Einzelhandelskonzept

Nicht zuletzt ist auch das **Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach** zu beachten. Die Stadt verfügt mit dem sog. "Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach" über ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Das Konzept stammt aus dem Jahr 2011.<sup>9</sup> Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Inhalte des Einzelhandelskonzepts als Abwägungsbelang bei Bauleitplanverfahren sowie im Rahmen baurechtlicher Genehmigungen mit Einzelhandelsbezug zu beachten.

Das Konzept stellt die Basis für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet von Elzach dar. Hier erfolgt die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO.

Wie dargestellt existieren für Elzach zwei zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 3 und Kapitel 6):

- Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“
- Zentraler Versorgungsbereich „Freiburger Straße“

Vorrangige Ziele des EHK sind:

- Sicherstellung der Erfüllung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Elzach;
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt;
- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung;

Mit Bezug zum Vorhaben sind folgende Aussagen von Bedeutung:

*„Insgesamt lässt sich feststellen, dass sowohl die Innenstadt als auch das Versorgungszentrum Freiburger Straße nahversorgungsorientierte Aufgaben wahrnehmen, wobei in der Innenstadt vornehmlich das Ladenhandwerk, kleinteilige Besitzstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorzufinden sind. Im Versorgungszentrum Freiburger Straße etablierten sich neben den flächengroßen Angebotsformaten (Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) aber auch ergänzende Angebotsformen wie Bäcker und Blumenläden.“*

*Beide Lagen sind für die Aufrechterhaltung einer der zentralörtlichen Einstufung entsprechenden Versorgungsfunktion von Elzach gleichermaßen wichtig und notwendig. Zur Absicherung der Entwicklungsfähigkeit dieser Versorgungslagen und unter Berücksichtigung der geringen Entwicklungsspielräume sollte daher von einer einzelhändlerischen Entwicklung weiterer Solitärstandorte abgesehen werden.“*

Hinzuweisen ist darauf, dass das Gutachten aus dem Jahr 2011 stammt und somit nur noch bedingt Anwendung finden kann. Zentrale Aspekte haben sich in den 7 Jahren seit Konzept-Verabschiedung weiter entwickelt. Zum einen kam es zum Wegfall des Penny-Marktes, infolgedessen die Versorgungsfunktion des Unterzentrums geschwächt wurde. Zudem kam es zur Verlagerung der B 294, die nun nicht mehr durch die Innenstadt führt. Gleichzeitig ist die Einwohnerzahl in Elzach um rd. 100 Personen angestiegen.

Auch müssen aktuelle Trends im Lebensmittelhandel Beachtung finden, infolge dessen neue Konzepte meist über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen. Eine Sicherung der Nahversorgung ist dabei eng verzahnt mit der Schaffung moderner, zukunftsfähiger Handelsformate.

Die Erweiterung schafft keine über die zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes hinausgehende Verkaufsfläche, sondern kompensiert nur einen Teil der weggefallenen Verkaufsfläche von Penny. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

---

<sup>9</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach, GfK, 2011.

## 7.2 Umsatzprognose

Zur Berechnung einer Umsatzprognose für einen Einzelhandelsbetrieb existieren verschiedene Methoden. Üblicherweise werden Umsätze auf Basis durchschnittlicher Flächenleistungen oder mittels des Marktanteilskonzepts berechnet.

Bei der Umsatzprognose auf Basis branchenüblicher Flächenleistungen basiert die Raumleistung auf Durchschnittswerten, die durch den Gutachter auf Basis der Standortrahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Beim Marktanteilskonzept wird das vorhandene Marktpotenzial im Betrachtungsraum auf Basis der Wettbewerbssituation anteilig den Anbietern zugeordnet. Der Vorteil ist, dass das Marktpotenzial auf Basis der Verbrauchsausgaben, der Kaufkraftkennziffern und der Einwohnerzahl statistisch präzise erfasst ist. Durch das Marktanteilskonzept werden Kaufkraftunterschiede und die Angebotssituation berücksichtigt. Damit wird eine hohe Prognosesicherheit erreicht.

### 7.2.1 Flächenleistung

Nachfolgend werden die prospektiven Raumleistungen und die daraus resultierenden Umsatzprognosen für die aktuelle sowie die geplante Betriebsfläche am Planvorhaben vorgestellt.

**Tabelle 7: Prospektive Raumleistung**

Vorhaben	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in € je m <sup>2</sup>	Planumsatz in Mio. €
Aldi	886	7.173	6,4
<i>davon Aldi Bestand</i>	765	7.200	5,5
<i>davon Aldi Erweiterung</i>	121	7.000	0,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet

Die prognostizierte Raumleistung des geplanten Aldi-Marktes liegt über den durchschnittlichen Vergleichswert. Die bundesdurchschnittliche Raumleistung im Bereich der Discounter liegt bei 4.800 € / m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Unter Berücksichtigung der geringen betriebstypenspezifischen Wettbewerbsdichte und dem Marktpotenzial aus dem Einzugsgebiet ist die Raumleistung von rd. 7.100 €/m<sup>2</sup> als realistisch zu bewerten. Damit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Fakten um einen maximalen Umsatzwert.

In Summe beläuft sich der theoretische (rechnerische) Mehrumsatz des Erweiterungsvorhabens auf rd. 0,8 Mio. €.

Eine darüber hinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Standortqualität und der Wettbewerbssituation auszuschließen.

In diesem Sinne handelt es sich um einen **Worst-Case-Ansatz**. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht. Die tatsächliche Umsatzleistung des Betriebs wird aufgrund der dargestellten Marktsituation unter der Umsatzprognose liegen.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist grundsätzlich nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist fachlich geboten, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u.a. in einem

<sup>10</sup> BBE Markt- und Strukturdaten im Einzelhandel

Urteil von 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“<sup>11</sup>

Es handelt sich demnach bei dem Vorhaben nicht um eine betriebliche Neuansiedlung, sodass also kein zusätzlicher Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 890 m<sup>2</sup> in der Standortgemeinde errichtet wird. Vielmehr soll im Zuge der angestrebten Erweiterung bei gleichzeitiger Optimierung der Verkaufsfläche diese um rd. 121 m<sup>2</sup> erweitert werden. Somit ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bestandsumsatz mit rd. 5,5 Mio. € als Sockel vollständig in den Planumsatz (6,4 Mio. €) eingehen wird. Damit ergibt sich ein wettbewerbswirksamer zusätzlicher Planumsatz in Höhe von rd. 0,8 Mio. €.

Um dennoch mögliche Auswirkungen umfänglich darstellen zu können, wird das Vorhaben auch hinsichtlich einer theoretischen Neuansiedlung bewertet (siehe Kap. 7.4.2). Dabei wird davon ausgegangen, dass der bestehende Aldi-Markt derzeit noch nicht am Standort angesiedelt ist und der Gesamtumsatz von 6,4 Mio. € umverteilt wird.

## 7.2.2 Marktanteilkonzept

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Umsätze im Einzugsgebiet sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil<sup>12</sup>.

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage der möglichen erzielbaren Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets des Vorhabens erstellt. Die Marktanteile ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nehmen Marktanteile mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab, die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Dabei spielt das vorhandene Angebot eine besondere Rolle (siehe Angebotsanalyse). In der Stadt Elzach nimmt das Vorhaben schon heute im Standortverbund mit Edeka eine bedeutende Stellung ein, zudem ist von einer starken Kundenorientierung aus dem Nachbarort Biederbach zum Planstandort auszugehen, da in der Gemeinde selbst kein systemgleiches Angebot vorherrscht. Für die Marktanteilsprognose bedeutet dies, dass das Vorhaben in Zone I eine marktbeherrschende Stellung erreichen kann. In Zone II ist von einem geringeren Marktanteil auszugehen, da die Bewohner in Winden i. E. auch vermehrt zu Angebotsstandorten in Gutach i. B. und Waldkirch orientieren.

<sup>11</sup> Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6

<sup>12</sup> Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Folgende Tabelle stellt die Umsatzprognose des Gesamtvorhabens dar.

**Tabelle 8: Marktanteilsprognose bei 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel**

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen für Lebensmittel in Mio. €	erwarteter Marktanteil	erwarteter Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet Zone I	20,5	25,0%	5,1
Einzugsgebiet Zone II	6,7	14,0%	0,9
Einzugsgebiet gesamt	27,2	22,3%	6,1
Streuumsatz (5%)			0,3
<b>Gesamt</b>			<b>6,4</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Im Kerneinzugsbereich (Zone I) des Vorhabens ist für den erweiterten Aldi-Markt mit einem Marktanteil von rd. 25 % im Bereich Lebensmittel zu rechnen, was einer Umsatzabschöpfung von rd. 5,1 Mio. € entspricht. Nach Umsetzung der Erweiterung verbleiben offene Nachfragevolumina, die von anderen örtlichen Anbietern gebunden werden können.

Im Naheinzugsbereich des Vorhabens (Zone II) ist von einem durchschnittlichen Marktanteil im Bereich Lebensmittel von rd. 14 % bzw. einer Umsatzabschöpfung von ca. 0,9 Mio. € auszugehen. Der Marktanteil fällt hier niedriger als in Zone I aus, da sich im weiteren Umfeld attraktive Lebensmittelanbieter befinden und der Distanzwiderstand zum Erreichen des Standortes in Elzach naturgemäß ansteigen.

Insgesamt erreicht das Gesamtvorhaben Aldi-Discounters im Einzugsgebiet im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einen Marktanteil von rd. 22 %.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage an der Bundesstraße etwa 5 % des Umsatzes mit Kunden generiert wird, die nicht in im Einzugsgebiet leben, die als sog. Streuumsätze zufließen.

**Aus den berechneten Marktanteilen ergibt sich ein maximaler Umsatz im Bereich Lebensmittel von rd. 6,4 Mio. € p.a.**



### 7.3 Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung / -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen induziert werden könnten, von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch die Planvorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Nach der Umsetzung der Vorhaben wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändern. Dennoch werden sich in Folge der hinzutretenden Verkaufsfläche Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt auf Grundlage der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Projektes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

### 7.4 Umsatzlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vom Vorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte für die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Dies bedeutet, dass im Falle eines Discounters Aldi vergleichbare Discounter durch Auswirkungen betroffen sind. Erst nachfolgend werden andere Lebensmittelanbieter (u.a. Supermärkte, Lebensmittelhandwerker) Auswirkungen unterliegen.

Für die nachfolgende Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist grundsätzlich der zu erwartende **Zusatzumsatz** von Relevanz, so dass von dem prognostizierten Gesamtumsatz der zu erweiterten Lebensmittelmärkte der aktuelle Bestandsumsatz subtrahiert wird (siehe Kap. 7.4.1).

Dennoch werden auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des **Gesamtumsatzes** des Aldi-Marktes im Sinne einer Neuansiedlung betrachtet. Da der Bestandsmarkt bereits Teil der Einzelhandelslandschaft ist und Wettbewerbswirkungen bereits eingetreten sind, entspricht dieses Vorgehen einen **Worst-Case-Ansatz** (siehe Kap. 7.4.2).

### 7.4.1 Umsatzlenkungseffekte durch Zusatzumsatz - Erweiterung

Es ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung üblich, nur den Zusatzumsatz zu betrachten, da der Lebensmittel-Discounter bereits seit vielen Jahren Bestandteil des lokalen Einzelhandelsangebots in diesem Gebiet ist. Demzufolge sind die Wettbewerbseffekte der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten bzw. der Wettbewerb hat sich auf die langjährig etablierten Anbieter eingestellt.<sup>13</sup> Demnach werden durch den „Bestandsumsatz“ keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgelöst. Als Prüfmaßstab ist somit lediglich der zusätzlich durch die Mehrverkaufsfläche induzierte Umsatz anzusetzen.

Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 0,8 Mio. € (Planumsatz [rd. 6,4 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [5,5 Mio. €])<sup>14</sup>, umgelenkt wird.

Eine Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung des Discounters ist auszuschließen. Der Bestandsmarkt ist am Planstandort etabliert, kann jedoch durch eine Modernisierung und Erweiterung und des damit verbundenen qualitativ höheren Angebots offene Nachfragepotenziale im Einzugsgebiet an sich binden. Folglich wird die bisher abfließende Kaufkraft im Einzugsgebiet durch die Erweiterungsvorhaben verstärkt gebunden und an den Standort „zurückgeholt“. Auch nach Erschließung dieser offenen Umsätze wird noch keine Bedarfsdeckung im Einzugsgebiet erzielt sein (offene Kaufkraft i. H. v. 7,6 Mio. €).

Insofern ist nach gutachterlicher Einschätzung mit einer Erschließung des örtlichen Kaufkraftpotenzials von ca. 0,7 Mio. € zu rechnen.

Diese Zurückholung der Kaufkraft nach Elzach geht zu Lasten der Betriebe im Umland. Der übrige Mehrumsatz wird gegen die bestehenden Betriebe im Einzugsgebiet umverteilt (siehe Tabelle 9).

**Tabelle 9: Umsatzherkunft Erweiterung**

Lebensmittel	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>0,8</b>	<b>100%</b>
davon Erhöhung Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet	0,7	86%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,0	5%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe im Einzugsgebiet	0,1	14%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Rundungsdifferenzen möglich.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standortlagen sind in Tabelle 10 modelltheoretisch berechnet.

<sup>13</sup> Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil ausgeführt, dass „... bei der Prognose der Auswirkungen [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“ (vgl. BVerwG [4 B 3.09] vom 12.02.2009).

In einem Urteil schreibt des OVG Nordrhein-Westfalen, dass „...im Rahmen der Prognoseentscheidung über schädlichen Auswirkungen im konkreten Einzelfall jedoch zu berücksichtigen [ist], dass die Klägerin bereits am Erweiterungsstandort ein genehmigtes Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 727,97 m<sup>2</sup> seit 1995 betreibt und sich der Markt hierauf eingestellt hat. In die Prognose ist somit nicht die Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 899,40 m<sup>2</sup> einzustellen, sondern die Erweiterung eines Geschäftes mit 727,97 m<sup>2</sup> um 171,43 m<sup>2</sup>, das dadurch großflächig wird.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1417/07] vom 06.11.2008).

Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zur Erweiterung eines Shopping-Centers aus: „Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante [...] Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 148/04.NE] vom 06.06.2005).

<sup>14</sup> Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 10: Umsatzumlenkung Erweiterung

Umsatzumlenkung zu Lasten	relevanter Umsatz der Anbieter	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumlenkungsquote in %
<b>Innerhalb Einzugsgebiet</b>	<b>8,5</b>	<b>0,1</b>	<b>1-2 %</b>
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"	2,1	n.n	n.n
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Freiburger Straße" *	5,2	0,1	2-3 %
Elzach - Sonstige integrierte Lagen	0,4	n.n	n.n
Nahbereich - Weitere Lagen in Biederbach und Winden i. E.	0,9	n.n	n.n
<b>Außerhalb Einzugsgebiet</b>	<b>46,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1-2 %</b>
Gutach im Breisgau	6,4	0,2	3-4 %
Haslach im Kinzigtal - Im Spießacker **	18,2	0,4	2-3 %
Haslach im Kinzigtal - sonstige Lagen ***	7,5	0,1	0-1 %
Hausach - Stadtkern ****	6,3	n.n	n.n
Hausach - In den Brachfeldern *****	8,4	0,1	0-1 %
<b>Gesamt</b>	<b>55,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1-2 %</b>

\* Ohne Bestandsmarkt \*\* Inkl. Rewe, Aldi, Edeka \*\*\* Inkl. Treff 3000, Netto \*\*\*\* Inkl. Treff 3000, Rewe \*\*\*\*\* Inkl. Aldi, Lidl

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; nur der im Untersuchungsgebiet gelegene Teilbereich; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich.

Die ansässigen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in weiteren Lagen im Nahbereich stehen nur in einem geringeren Maße im Wettbewerb mit den Planvorhaben, so dass mögliche Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen. Die weiteren Betriebe im ZVB Freiburger Straße stehen im Wettbewerb zum Vorhaben, so dass von einer Umverteilung von ca. 0,1 Mio. € bzw. 2 bis 3 % zu rechnen ist.

Infolge von Kaufkraftbindungseffekten werden etwa 0,7 Mio. € außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt. Der Großteil geht gegen die Standortlage „Im Spießacker“ in der Nachbarstadt Haslach i. K. Mit einem Aldi-Discounters ist hier eine verstärkte Wettbewerbssituation festzustellen. Die Umverteilungsquoten gegen die einzelnen Standorte außerhalb des Einzugsgebietes liegen dabei mit maximal 3 bis 4 % mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Schädlichkeit. Städtebaulich schädliche Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben können somit ausgeschlossen werden.

## 7.4.2 Umsatzlenkungseffekte durch Gesamtumsatz - Neuansiedlung

Um städtebaulich negative Auswirkungen umfänglich ausschließen zu können, erfolgt im Nachfolgenden eine Bewertung des Aldi-Marktes als Neuansiedlung mit 886 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes**.

Dabei basiert nachfolgende Modellrechnung auf der Annahme, dass der Großteil des Umsatzes durch eine verstärkte Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet generiert wird. Denn die Umsatz-Kaufkraft-Relation wäre ohne den Bestandsmarkt in Elzach mit rd. 52 % im Einzugsgebiet deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten ist. D.h. abfließende Kaufkraft würde durch die Neuansiedlung des Aldi-Marktes theoretisch zurückgeholt werden. Nur geringe Anteile des zu erwartenden Umsatzes gehen in einen Verdrängungswettbewerb mit den bereits vorhandenen Betreibern im Einzugsgebiet.

Erhöhte Umsatzzuflüsse von außerhalb in Form von Streuumsätzen, die z.B. durch Pendler oder Touristen generiert werden, sind auch hier mit ca. 5 % anzusetzen.

Wie dargestellt sind nach einer theoretischen Realisierung des Aldi-Marktes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel Mehrumsätze in Höhe von **6,4 Mio. €** (Worst-Case) zu prognostizieren, von denen ca. **0,3 Mio. € durch Streuumsätze** umgesetzt werden und ca. **5,6 Mio. € durch Kaufkraftrückholung** von anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Diese Zurückholung der Kaufkraft nach Elzach geht zu Lasten der Betriebe im Umland. Der übrige Mehrumsatz (ca. 0,4 Mio. €) wird gegen die bestehenden Betriebe im Einzugsgebiet umverteilt (siehe Tabelle 11).

**Tabelle 11: Umsatzherkunft Lebensmittel Gesamtvorhaben**

Lebensmittel	in Mio. €	in % des Umsatzes
<b>Umsatz Planvorhaben</b>	<b>6,4</b>	<b>100%</b>
davon Erhöhung Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet	5,6	89%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb	0,3	5%
davon Umsatzlenkung zu Lasten bestehender Betriebe im Einzugsgebiet	0,4	6%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Rundungsdifferenzen möglich.



Die Auswirkungen auf die einzelnen Standortlagen sind in Tabelle 12 modelltheoretisch berechnet.

**Tabelle 12: Umsatzumlenkung Gesamtvorhaben**

Umsatzumlenkung zu Lasten	relevanter Umsatz der Anbieter	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumlenkungsquote in %
<b>Innerhalb Einzugsgebiet</b>	<b>8,5</b>	<b>0,4</b>	<b>4-5 %</b>
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"	2,1	n.n	1-2 %
Elzach - Zentraler Versorgungsbereich "Freiburger Straße" *	5,2	0,3	6-7 %
Elzach - Sonstige integrierte Lagen	0,4	n.n.	1-2 %
Nahbereich - Weitere Lagen in Biederbach und Winden i. E.	0,9	n.n	1-2 %
<b>Außerhalb Einzugsgebiet</b>	<b>83,7</b>	<b>5,6</b>	<b>6-7 %</b>
Gutach im Breisgau	6,4	0,4	6-7 %
Haslach im Kinzigtal - Im Spießacker **	18,2	1,7	9-10 %
Haslach im Kinzigtal - sonstige Lagen ***	7,5	0,4	5-6 %
Hausach - Stadtkern ****	6,3	0,2	3-4 %
Hausach - In den Brachfeldern *****	8,4	0,3	3-4 %
Waldkirch	36,8	2,5	6-7 %
<b>Gesamt</b>	<b>92,2</b>	<b>6,0</b>	<b>6-7 %</b>

\* Ohne Bestandsmarkt \*\* Inkl. Rewe, Aldi, Edeka \*\*\* Inkl. Treff 3000, Netto \*\*\*\* Inkl. Treff 3000, Rewe \*\*\*\*\* Inkl. Aldi, Lidl

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; nur der im Untersuchungsgebiet gelegene Teilbereich; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich.

Wie aus der obigen Tabelle hervorgeht, werden **im Einzugsgebiet** am stärksten die systemrelevanten Anbieter am Standort ZVB Freiburger Straße betroffen sein. Dies begründet sich durch eine verstärkte Wettbewerbssituation. Auf die restlichen Anbieter im Einzugsgebiet (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) wird die Umverteilung insgesamt bei rd. 0,1 Mio. € liegen.

Bei einer theoretischen Neuansiedlung des Aldi-Marktes mit vergrößertem Flächenlayout sind insbesondere die Wettbewerbsstandorte **außerhalb des Einzugsgebiets** durch Umverteilungseffekte durch erhöhten Wettbewerb betroffen.

Insbesondere die Stadt Waldkirch verfügt über einen attraktiven Einzelhandelsbesatz, weshalb zunächst Kaufkraft in das Mittelzentrum abfließt, die in Höhe von ca. 2,5 Mio. € zurückgeholt werden würde. Zudem würden sich weitere Umsatzumverteilungseffekte am Standort „Im Spießacker“ in Haslach bemerkbar machen. Die dabei entstehenden Umverteilungen wären hierbei theoretisch noch niedriger als die oben dargestellten Werte, da der Mehrumsatz den Anbietern durch das fehlende Angebot in Elzach zunächst zugutekommen würde. Dieser Mehrumsatz würde diesen dann durch die Neuansiedlung des Aldi-Marktes durch Kaufkraftrückholungseffekte wieder „weggenommen“.

Somit werden auch bei einer theoretischen Neuansiedlung des Aldi-Marktes in Elzach die Umverteilungsquoten unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Schädlichkeit liegen.

Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben – sowohl als Erweiterungsvorhaben als auch als theoretische Neuansiedlung – im Detail betrachtet.

## 7.5 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzulenkungseffekte schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich wettbewerbliche Auswirkungen ableiten, aus denen sich jedoch keine über die Schädlichkeitsschwelle (vgl. Tab. 6) hinausreichenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ableiten lassen.

Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

### Erweiterungsvorhaben des Aldi-Marktes im Zentralen Versorgungsbereich Freiburger Straße

- Das Erweiterungsvorhaben des Anbieters Aldi trägt zur Verbesserung der Nahversorgung im Nahbereich des Unterzentrums Elzach bei und ist als sinnvolle Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten. Der Lebensmittelhandel ist bestrebt mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzubieten. Dies begründet sich im Wandel des Kundenverhaltens und ist verbunden mit einer großzügigeren Warenpräsentation, einer verbesserten Kundenführung und einer Optimierung der internen Logistikabläufe. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftritts sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dient.
- Insbesondere durch den Wegfall des Penny-Marktes in der Freiburger Straße hat sich die Nahversorgungssituation in Elzach verschlechtert, so dass offene Kaufkraftpotenziale durch das Erweiterungsvorhaben wieder an den Standort gebunden werden können. Auch nach Umsetzung des Planvorhabens bleiben offene Kaufkraftpotenziale im Nahbereich in Höhe von 6,8 Mio. € offen und werden durch Anbieter außerhalb des Nahbereichs gebunden.
- Die Umsatzerwartung durch die Erweiterungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. € wird durch eine verstärkte Abschöpfung der lokalen Nachfrage getragen. Streuumsätze sind durch die Lage Elzachs nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Eine Ausweitung der Streuumsätze und des Einzugsgebiets ist mit der Verkaufsflächenerweiterung auszuschließen.

### Auswirkungen im Einzugsgebiet

- Durch die Erweiterung des Aldi-Discounters werden die absoluten Umsatzzulenkungen gegenüber dem ZVB Innenstadt sowie weiteren integrierten Standorten im Nahbereich unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen. Die dort ansässigen kleinflächigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks stehen nur in einem geringeren Maße im Wettbewerb zum Planvorhaben.

Bei einer theoretischen Neuansiedlung des Aldi-Discounters (Worst-Case-Ansatz) werden höchstens rd. 0,1 Mio. € gegen diese Bereiche umverteilt werden, was einer Umverteilungsquote von 1-2 % entspricht. Ohne den Bestandmarkt wäre die Kaufkraftbindung deutlich unterdurchschnittlich, so dass es durch eine Neuansiedlung zu starken Kaufkraftrückholungsprozessen kommen würde. Die Spezialanbieter sowie Lebensmittelhandwerk wären davon kaum betroffen. Die dort ansässigen Betriebe dienen der Nahversorgung und werden auch nach der Umsetzung der Planvorhaben aufgrund ihrer Versorgungsfunktion weiterhin von den Kunden aufgesucht werden. Eine wirtschaftliche Existenzgefährdung der dort ansässigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks ist nicht abzuleiten.

- Mit den Anbietern am Standort ZVB Freiburger Straße steht das Erweiterungsvorhaben zwar im Wettbewerb durch Sortimentsüberschneidungen (insbesondere Netto-Markt). Dennoch existieren zwischen den Anbietern vielmehr Verbunds- und Ergänzungseffekte als Wettbewerbseffekte. Der

zusätzliche Umsatz durch die geplante Erweiterung wird somit nur in Höhe von rd. 0,1 Mio. € gegen diese Standortlage umverteilt werden. Insbesondere durch den weggefallenen Penny-Markt sind an diesem Standort offene Kaufkraftpotenziale, die nach Wegfall dieses Anbieters auf die weiteren Anbieter umverteilt wurden bzw. an andere Standorte außerhalb der Stadt abfließen. Mit einer Umverteilungsquote von 2-3 % liegen diese deutlich unterhalb der Abwägungsschwelle schädlicher Auswirkungen.

Im Falle einer theoretischen Neuansiedlung eines Aldi-Discounters würden die Umverteilungen gegen die Standortlage ZVB Freiburger Straße auf rd. 0,3 Mio. € bzw. 6-7 % ansteigen. Die Umsatzumlenkungsquoten wären dabei in Realität jedoch noch niedriger, da der bisher umgesetzte Umsatz des Aldi-Marktes zum Teil durch die Anbieter vor Ort umgesetzt werden würde, d.h. die Anbieter würden überdurchschnittliche Flächenleistungen erbringen.

- Im gesamten Einzugsgebiet des Aldi-Marktes (= Nahbereich der Stadt Elzach) sind somit sowohl durch die geplante Erweiterung als auch durch eine theoretische Neuansiedlung keine städtebaulich negativen Auswirkungen durch zu hohe Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten.

### Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen

- Bei der geplanten Erweiterung gehen Umverteilungen, die durch die Zurückholung bisher abfließender Kaufkraft zu begründen sind, zu Lasten der Wettbewerbsstandorte in Gutach i. B., in Haslach i. K. und in Hausach. Insgesamt werden gegen diese Standorte etwa 0,7 Mio. € bzw. 1-2 % umverteilt. Die höchsten Umverteilungen würde die Standortlage „Im Spießacker“ in Haslach mit rd. 0,4 Mio. € bzw. 2 bis 3 % erfahren, da hier ein systemgleicher Anbieter angesiedelt ist. Der Standort stellt zusammen mit dem hier ansässigen Drogeriemarkt sowie dem Anbieter Fressnapf einen leistungsfähigen Verbundstandort dar. Durch die Kopplungsmöglichkeiten besteht eine hohe Attraktivität für die Wohnbevölkerung. Deswegen sind bei der Höhe der Umverteilungen, die deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes liegen, keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Gegen die Anbieter in Gutach i. B. werden durch die Erweiterung mit Kaufkraftzurückholung rd. 0,2 Mio. € umverteilt, was einer Quote von 3 bis 4 % entspricht. Die Anbieter sichern die Nahversorgung in Gutach für die dort ansässige Wohnbevölkerung. Durch den Verlust von Kunden aus Elzach werden die Auswirkungen somit keine Ausmaße erreichen, die einen Wegfall eines der Anbieter nach sich ziehen wird. Auch hier sind somit städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen.
- In der Gesamtbetrachtung einer theoretischen Neuansiedlung des Aldi-Marktes werden die Betriebe in den aufgezeigten Standortlagen durch Kaufkraftzurückholungsprozesse nach Elzach einem gesteigerten Wettbewerb ausgesetzt sein, eine städtebauliche Schädigung ist aber auch hier nicht zu erwarten. Für die einzelnen Standortlagen werden sich die Auswirkungen erhöhen, zudem werden Umverteilungen auch gegen Wettbewerbsstandorte in Waldkirch zu erwarten sein.

Selbst wenn - wie bei der Modellrechnung geschehen – der Bestandsumsatz des Aldi-Marktes nicht auf die Anbieter umverteilt wird, liegen die Umverteilungen insgesamt bei rd. 6 bis 7 % und somit unterhalb der Schwelle der Abwägung. Die höchsten Umverteilungen würde der Standort „Im Spießacker“ in Haslach mit rd. 1,7 Mio. € bzw. 9 bis 10 % erfahren. In Realität würden jedoch die Anbieter zunächst von Kaufkraftzuflüssen aus Elzach profitieren, dieser Umsatz würde Ihnen dann durch die theoretische Neuansiedlung in Elzach wieder „weggenommen“ werden. Die Umverteilungsquoten wären somit deutlich niedriger. Durch diese legitime Kaufkraftzurückholung sind somit keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Dies gilt ebenfalls für den Standort Stadtkern in Hausach, der im Regionalplan als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt ist. Mit Umverteilungsquoten von 3 bis 4 % liegen die Auswirkungen deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes, ab dem schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem sind die dort ansässigen Lebensmittelmärkte wichtige Nahversorger für die dortige Wohnbevölkerung.

Das Erweiterungsvorhaben der Firma Aldi trägt somit zur Rückgewinnung von Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet bei. Damit stärkt es die wohnungsnah und wohnortnahe Versorgung in der Stadt Elzach sowie in den Gemeinden des Nahbereichs. Der zusätzliche Wettbewerbsdruck erhöht sich bei Standorten außerhalb des Einzugsgebietes und geht nur gering zu Lasten weiterer Standortlagen im Nahbereich.

Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens – das nur eine untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung von rd. 120 m<sup>2</sup> beinhaltet – zurückzuführen. Auch ist eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche aus der quantitativen Analyse nicht abzuleiten. Auch bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens als theoretische Neuansiedlung können städtebaulich schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

**Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann ausgeschlossen werden.**



## 7.6 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Baden-Württemberg

Wie bereits im Kapitel zur rechtlichen und planerischen Beurteilungsgrundlage (vgl. Kapitel 7.1) festgehalten, sind bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe/ -vorhaben neben den Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung auch die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind dabei neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Südlicher Oberrhein (Regionalplan Südlicher Oberrhein) einzubeziehen.

### 7.6.1 Konzentrationsgebot

In der Landesplanung Baden-Württemberg wird ausgeführt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen. So dürften Einzelhandelsgroßprojekte i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Elzach ist gem. Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Unterzentrum ausgewiesen. Somit erfüllt Elzach die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.

### 7.6.2 Kongruenzgebot

Gemäß LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen. Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereiches liegen. Unterzentren wie der Stadt Elzach ist ein Nahbereich als Verflechtungsbereich zugeordnet. Der Nahbereich von Elzach schließt neben dem Stadtgebiet auch die Nachbarkommunen Biederbach und Winden i. E. mit ein. Für die Betrachtung des Kongruenzgebotes ist das Gesamtvorhaben relevant.

**Tabelle 13: Umsatzprognose und Umsatzherkunft des erweiterten Aldi-Marktes - Gesamtvorhaben (890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Kundenherkunft	erwarteter Umsatz in Mio. €	Umsatzanteil
Nahbereich (= Zone I und Zone II)	6,1	95%
Streuumsatz	0,3	5%
Gesamt	6,4	100%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung; Werte gerundet.

Die oben dargestellte Gesamtumsatzprognose zeigt auf, dass mehr als 70 % des Umsatzes innerhalb des Nahbereichs von Elzach generiert werden. Somit wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Elzach durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten und das Kongruenzgebot eingehalten.

### 7.6.3 Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) (siehe Kap. 7.1.1).

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in Zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Discounters Aldi keine nachteiligen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Elzach sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Mit der Realisierung des Planvorhabens wird – insbesondere nach Wegfall des Penny-Marktes – in der Stadt Elzach und in den Gemeinden des Nahbereichs eine Versorgungslücke geschlossen.
- Die vorstehende Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass das Vorhaben vor allem eine Kaufkraftrückholung bisher abfließender Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes bewirken wird. Wie oben aufgezeigt, werden die Umsätze des Planvorhabens nur gering zu Lasten von bestehenden Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes generiert. In allen relevanten Sortimentsbereichen sind keine starken wettbewerbliche Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur zu erwarten. Schädliche städtebauliche Auswirkungen, d.h., Umsatzumverteilungen, die einen Funktionsverlust einzelner Versorgungslagen nach sich ziehen, sind deswegen nicht zu erwarten.
- Die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber Wettbewerbsstandorten richten sich insbesondere zu Standortlagen mit systemgleichen Supermärkten und Discountern, die sich außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche befinden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte durch die geplante Erweiterung des Aldi-Discounters in Elzach keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. In Summe werden durch die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes weder innerhalb noch außerhalb der Stadt Elzach städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen.

#### 7.6.4 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot weist das Ziel aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden sollen. Ein integrierter Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und verfügt über wesentliche Wohnanteile. Sie zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV, aus.

Wie in der Mikroanalyse dargestellt, ist der Standort als integrierter Standort zu bewerten. Der Projektstandort ist in die lokalen Bebauungsstrukturen integriert. Ferner verfügt der Standort nicht nur über räumliche, sondern auch funktionale Beziehungen zu seinem Umfeld.

Innerhalb des fußläufigen Standortumfeldes sind Wohngebiete zu identifizieren. Insgesamt leben in einem Umfeld von 800 Metern ca. 1.145 Einwohner. Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung beitragen. Die Erreichbarkeit des Standortes ist als sehr gut zu bezeichnen. Durch die Lage an der Bundesstraße ist der Standort für Kfz-Kunden sehr gut anfahrbar. Direkt am Standort befindet sich eine Bushaltestelle, die eine Anbindung an den ÖPNV ermöglicht. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch den vorhandenen und gut ausgebauten Rad- und Fußweg entlang der Freiburger Straße sehr gut möglich.

Der Standort stellt einen etablierten Einzelhandelsstandort dar, der heute schon eine sehr gute infrastrukturelle Verkehrsanbindung und Erschließung an der Bundesstraße mit Fuß- und Radweg sowie ÖPNV-Haltestelle aufweist. Letztendlich zielt das Integrationsgebot darauf ab, vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und Neuversiegelungen zu verhindern. Für die geplante Erweiterung werden keine weiteren Infrastrukturen benötigt. Die Ziele des Integrationsgebotes werden somit eingehalten.

Die vorstehenden landesplanerischen Vorgaben werden im Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein konkretisiert. Der Planstandort befindet sich laut Raumnutzungskarte des Regionalverbandes innerhalb einer sog. "Vorranggebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte".

Das Einzelhandelsprojekt ist mit dem Kernsortiment Lebensmittel als nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb und somit laut Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant einzuordnen. Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen. „Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind.“ (vgl. Plansatz 2.4.46 (2) Regionalplan Südlicher Oberrhein).

Die oben aufgeführten Anmerkungen zum Beeinträchtigungsverbot zeigen auf, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Stadt- und Ortskerne zu erwarten sind.

Da es sich beim Planvorhaben um eine bestandsorientierte Erweiterung eines Aldi-Discounters handelt, der die Plansätze 2.4.4.2 (Konzentrationsgebot), 2.4.4.3 (Beeinträchtigungsverbot) sowie 2.4.4.4 (Kongruenzgebot) wie oben dargestellt gewährleistet, ist das Planvorhaben am Standort Freiburger Straße 49 genehmigungsfähig.

Das Integrationsgebot wird somit für den nahversorgungsrelevanten Betrieb Aldi-Discounter erfüllt.

## 8 Fazit

**Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Aldi-Marktes um rd. 121 m<sup>2</sup> am Freiburger Straße in Elzach haben ergeben, dass von der Ansiedlung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.**

Am Planstandort ist aus landesplanerischer Sicht die Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Betriebs möglich, da die landesplanerischen Prüfkriterien Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot sowie Integrationsgebot eingehalten werden.

Berücksichtigt man die Zentralität des Unterzentrums Elzach und die vorhandene Kaufkraft-Umsatz-Relation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, so besteht derzeit eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation für den Nahbereich, für den die Stadt die Versorgungsfunktion übernehmen soll. Die landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion kann daher derzeit nicht erfüllt werden. Durch das Erweiterungsvorhaben kann derzeit abfließende Kaufkraft gebunden werden. Dies dient der Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. Dabei liegt die Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel auch nach der Erweiterung noch unter der früheren Verkaufsfläche (inklusive des mittlerweile umgewandelten Penny-Marktes).

Die Flächenlayouts des Anbieters ist nicht mehr als modern zu bezeichnen. Der Lebensmittelhandel ist bestrebt, mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzubieten. Die Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung der Marktauftritte sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktpositionen dienen. Die Grundversorgung der Stadt Elzach wird durch die Planvorhaben somit langfristig gesichert.

Abschließend wird nochmals ein zusammenfassender Blick auf die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes vorgenommen:

- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebots

Die verbrauchernahe Nahversorgung erfährt durch die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes eine Stärkung.

- Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Elzach sind wesentlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche unwahrscheinlich. Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Marina Deisenberger

Humangeographie, M.Sc.

Bearbeitung

BBE Standortforschung

München, 15. Februar 2018

i.V. Markus Wotruba

Diplom-Geograph

Projektleitung

BBE Standortforschung