



Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Edeka-Marktes in Kenzingen, Feuerwehrweg

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Kenzingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg, den 10.05.2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
II. Konzentrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein	6
1. Makrostandort Kenzingen	6
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	10
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	10
III. Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein	11
1. Mikrostandort „Feuerwehrweg 2“	11
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	15
3. Bewertung des Integrationsgebotes	17
IV. Kongruenzgebot gemäß Plansatz 2.4.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein	18
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	20
3. Umsatzprognose	20
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	22
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	22
V. Beeinträchtungsverbot gemäß Plansatz 2.4.4.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein	24
1. Angebotssituation im Einzugsgebiet	24
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets (Untersuchungsraum)	27
3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	28
3.1 Methodik	28
3.2 Umsatzumverteilungen	28
3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
4. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
5. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	31
VI. Agglomerationsregelung	32
VII. Zusammenfassung	34

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Im Juni 2023 erteilte die Edeka Südwest Stiftung & Co. KG aus Offenburg der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur gutachterlichen Bewertung der geplanten Erweiterung eines Edeka-Marktes in Kenzingen.

Die Planungen sehen vor, den bestehenden Edeka-Markt am Feuerwehrweg 2 mit aktuell ca. 1.800 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.980 m² Verkaufsfläche (jeweils inkl. Backshop) zu erweitern. Dies entspricht einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 10 %.¹ Die Erweiterung soll durch eine Vergrößerung des Gebäudes am südwestlichen Bereich der Immobilie erfolgen. Dabei wird Stellplatzreihe überbaut. Grund für die Erweiterung ist der Einbau eines zusätzlichen Pfandrücknahmeautomats.

Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus steht dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kenzingen und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Für die Planung ist somit eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche im Wesentlichen folgenden Untersuchungsumfang beinhaltet:

- Darstellung des baurechtlichen Rahmens
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein:
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot
 - Agglomerationsregelung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

¹ Es handelt sich somit um eine bestandsorientierte Erweiterung.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ²

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

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

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

²

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

II. Konzentrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Kenzingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe prinzipiell geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Kenzingen.

1. Makrostandort Kenzingen

Die **Stadt Kenzingen** liegt im Breisgau am westlichen Rand des Schwarzwaldes zwischen Offenburg im Norden und Freiburg im Süden. In der Region Südlicher Oberrhein liegt Kenzingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist dort zusammen mit Herbolzheim als Doppel-Unterzentrum eingestuft (vgl. Karte 1). Mit den Nachbargemeinden Weisweil und Rheinhausen bildet sie den Gemeindeverwaltungsverband Herbolzheim-Kenzingen. Hier leben aktuell rd. 28.745 Einwohner, davon ca. 10.975 Einwohner in Kenzingen (vgl. Tabelle 1).

Das ca. 36,9 km² große Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt noch die drei Ortsteile (Bom bach, Hecklingen, Nordweil), die von der Kernstadt räumlich abgesetzt sind. Der Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt liegt in der Kernstadt Kenzingen. Die Ortsteile sind dörflich geprägt.

Siedlungsstrukturell wird Kenzingen überwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Ein größeres Gewerbegebiet hat sich im Nordwesten der Kernstadt entwickelt. Die Kommune profitiert dabei von ihrer Nähe zur A 5 (Karlsruhe – Basel) sowie zur B 3 (Offenburg – Emmendingen).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Kenzingens wird durch die durch Kenzingen verlaufende B 3 (Offenburg – Emmendingen) gesichert. Die Autobahn A 5 (Karlsruhe – Basel) ist über die Anschlussstellen Herbolzheim und Riegel in jeweils ca. 4 km zu erreichen. Die Stadt verfügt mit dem zentral in Kenzingen gelegenen Bahnhof über eine Anbindung an das Schienennetz. Darüber hinaus besteht in der Kernstadt eine Busverbindung nach Emmendingen und Herbolzheim.

Die **Einwohnerzahl in Kenzingen** ist in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit 2013 wuchs die Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg um 1.071 Einwohner bzw. 15,8 % an. Damit weist die Kommune im Vergleich zum Landkreis Emmendingen eine deutlich positivere Entwicklung auf (LK Emmendingen: + 8,9 % seit 2013).³

Die **Bevölkerungsvorausrechnung** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht für Kenzingen in den nächsten Jahren zwar von einer leicht positiven Entwicklung aus. Allerdings wurde der Wert des Jahres 2040 (10.967 EW) bereits Anfang 2023 erreicht.⁴

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 31.03. d. J.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; Hauptvariante.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Region

Komme / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2013 – 2023	
	2013	2023	absolut	in %
Kenzingen	9.476	10.973	1.497	15,8
GVV Kenzingen-Herbolzheim	25.282	28.745	3.463	13,7
LK Emmendingen	157.376	171.364	13.988	8,9
Region Südlicher Oberrhein	1.035.148	1.120.613	85.465	8,2
Baden-Württemberg	10.577.022	11.298.625	721.603	6,8

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.03.2013 bzw. 31.03.2023

GMA-Berechnungen 2023

Im Jahr 2022 waren in Kenzingen 2.525 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. In Relation zur Einwohnerzahl lag damit ein Besatz von 230 Beschäftigten je 1.000 Einwohner vor (vgl. LK Emmendingen: 332). In Kenzingen stehen 1.752 Berufseinpendlern 3.612 Berufsauspendler gegenüber, sodass sich ein negativer Pendlersaldo von 1.860 ergibt.⁵ Kenzingen übernimmt damit die Funktion einer Wohngemeinde.

In der **Wirtschaftsstruktur** nehmen die sonstigen Dienstleistungen mit 39 % den höchsten Stellenwert ein. Auf das produzierende Gewerbe entfällt ein Anteil von ca. 36 %. Der Anteil des Bereichs Handel, Verkehr, Gastgewerbe liegt bei 24 %. Im Zeitraum 2012 - 2022 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 373 bzw. 17 % gestiegen.

Die **Einzelhandelsstruktur** in der Stadt Kenzingen kann wie folgt beschrieben werden (vgl. Karte 2):

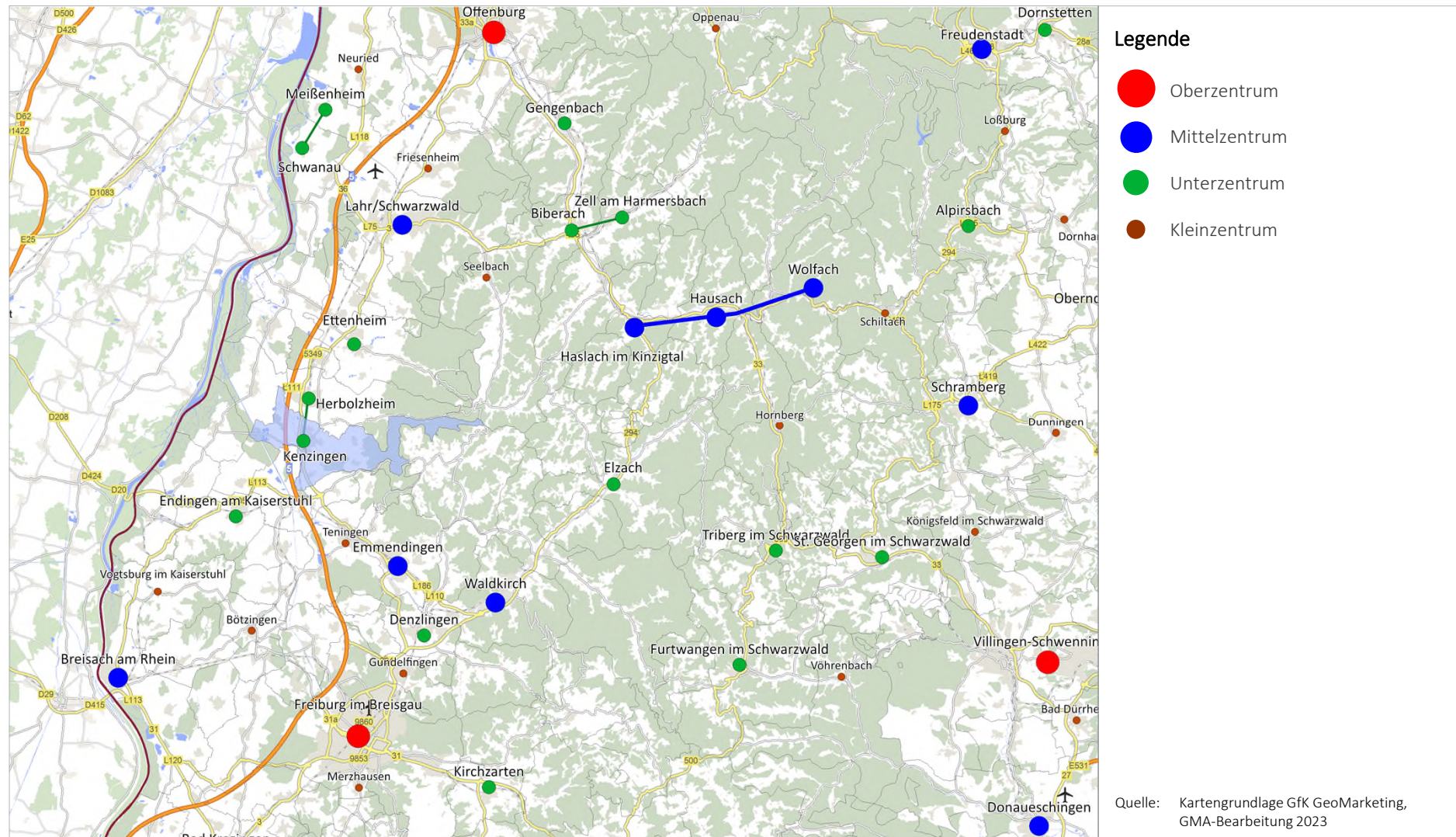
- / Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich größtenteils auf die Kernstadt. Im Stadtzentrum finden sich ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Dabei handelt es sich überwiegend um Anbieter aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Darüber hinaus haben sich im Norden und Süden Kenzingens zwei Versorgungsschwerpunkte herausgebildet (vgl. Karte 2). So sind im nördlichen Kernstadtgebiet im Bereich Offenburger Straße / Breitenfeldstraße / Feuerwehrweg ein Edeka-Supermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Die beiden letztgenannten wurden erst im Jahr 2019 an diesem Standort eröffnet.⁶
- / Ein zweiter Einzelhandelsschwerpunkt hat sich mit dem Elz-Center im südlichen Kernstadtgebiet herausgebildet. Neben einem Rewe-Markt sind hier ein TEDi-Sonderpostenmarkt, ein KiK-Textilfachmarkt sowie ein Geschäft für Tierfutter ansässig. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Schuhfachmarkt etabliert.⁷ Etwa 170 m südlich dieses Einzelhandelsschwerpunktes befindet sich ein Lidl-Markt. Im weiteren Kernstadtgebiet ist noch auf ein Möbelhaus und einen Sonderpreis-Baumarkt hinzuweisen.

⁵ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.06.2022.

⁶ Der Aldi-Markt war bisher im westlichen Bereich der Breitenfeldstraße ansässig und wurde an den anderen Standort verlagert.

⁷ Der ebenfalls in diesem Standortbereich ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter wurde geschlossen. Hier soll perspektivisch eine Wohnbebauung entstehen.

Karte 1: Lage der Stadt Kenzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Karte 2: Einzelhandelsstrukturen in Kenzingen



Legende



Projektstandort



Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Maßgeblich für das Konzentrationsgebot ist Ziel 3.3.7 des **Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg**:

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

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

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

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

„(1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.“⁸

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die Stadt Kenzingen ist zusammen mit Herbolzheim als Doppel-Unterzentrum ausgewiesen. Dadurch liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

⁸

Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan, S. 56.

III. Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Feuerwehrweg 2“

Der Standort des zur Erweiterung geplanten Edeka-Marktes (vgl. Foto) befindet sich im Nordosten der Kenzinger Kernstadt (vgl. Karte 3). Das Projektareal wird im Osten von der Offenburger Straße, im Süden von der Breitenfeldstraße und im Norden vom Feuerwehrweg begrenzt. Die Kundenstellplätze sind dem Betrieb in südöstlicher Richtung vorgelagert.

Das **Standortumfeld** wird durch Wohnnutzungen und Einzelhandelsbetriebe geprägt. So grenzen im Nordosten der dm Drogeriemarkt, ein Fahrradgeschäft, der Aldi Lebensmitteldiscounter (vgl. Foto) sowie im weiteren Verlauf die Freiwillige Feuerwehr an. Nördlich schließt sich das Neubaugebiet „Breitenfeld“ an, das überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Im Nordosten des Wohngebietes werden weitere Einfamilienhäuser entstehen (Neubaugebiet Breitenfeld IV). Perspektivisch ist ein weiteres Wohngebiet nordöstlich des Edeka-Marktes bzw. des neu gebauten Betriebshofes der Stadt Kenzingen geplant (Breitenfeld V). Südwestlich der Breitenfeldstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser sowie die Üsenberghalle und die Sportanlagen des Gymnasiums. Südlich des Edeka-Marktes sind ein Kreisverkehr, eine Tankstelle, ein Wohnhaus sowie ein Imbiss vorhanden. Der Bereich östlich der Offenburger Straße ist nicht bebaut.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist als sehr gut einzustufen. Von den umliegenden Wohngebieten sowie vom Stadtzentrum kann der Markt über straßenbegleitende Fußwege ohne Probleme erreicht werden. Mit dem **Fahrrad** kann der Standort ebenfalls gut erreicht werden. Die Anfahrbarkeit für den **Individualverkehr** ist ebenfalls als gut einzustufen. Der Standort kann über den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Offenburger Straße / Breitenfeldstraße sowie über den Feuerwehrweg angefahren werden.

Der **fußläufige Nahbereich** (700 m-Radius⁹) umfasst die im näheren Umfeld des Marktes vorhandenen Wohngebiete sowie Teile der Innenstadt (vgl. Karte 4). Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 3.850 Einwohner¹⁰

⁹ Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelung für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsgebiet von 700 m (= Radius) aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen einem Radius von 500 bis 1.000 m, je nach städtebaulichen und topografischen Bedingungen.

¹⁰ Kleinräumige Einwohnerzahlen nach RegioGraph Strategie 2020.

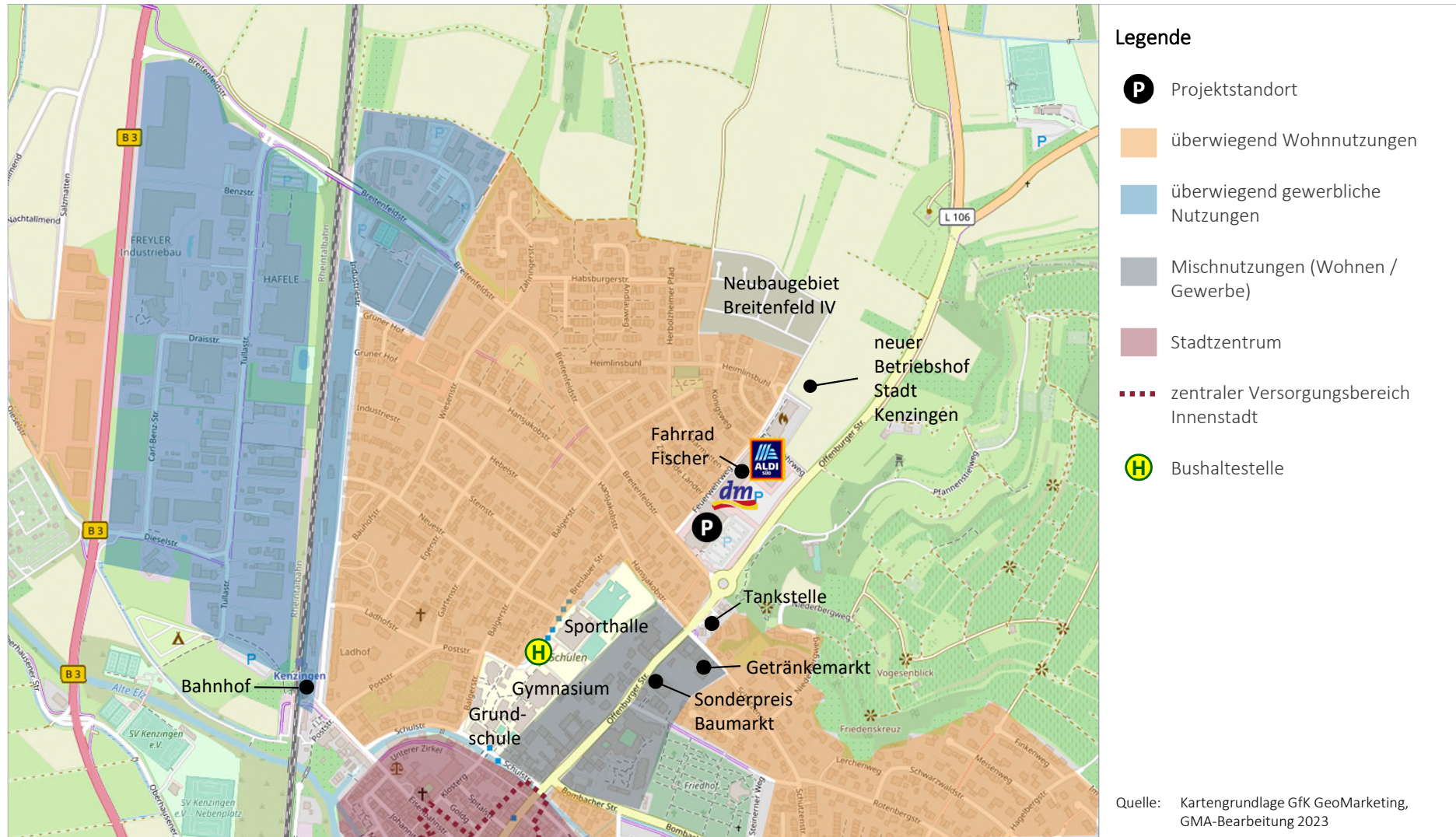


Edeka-Markt am Feuerwehrweg

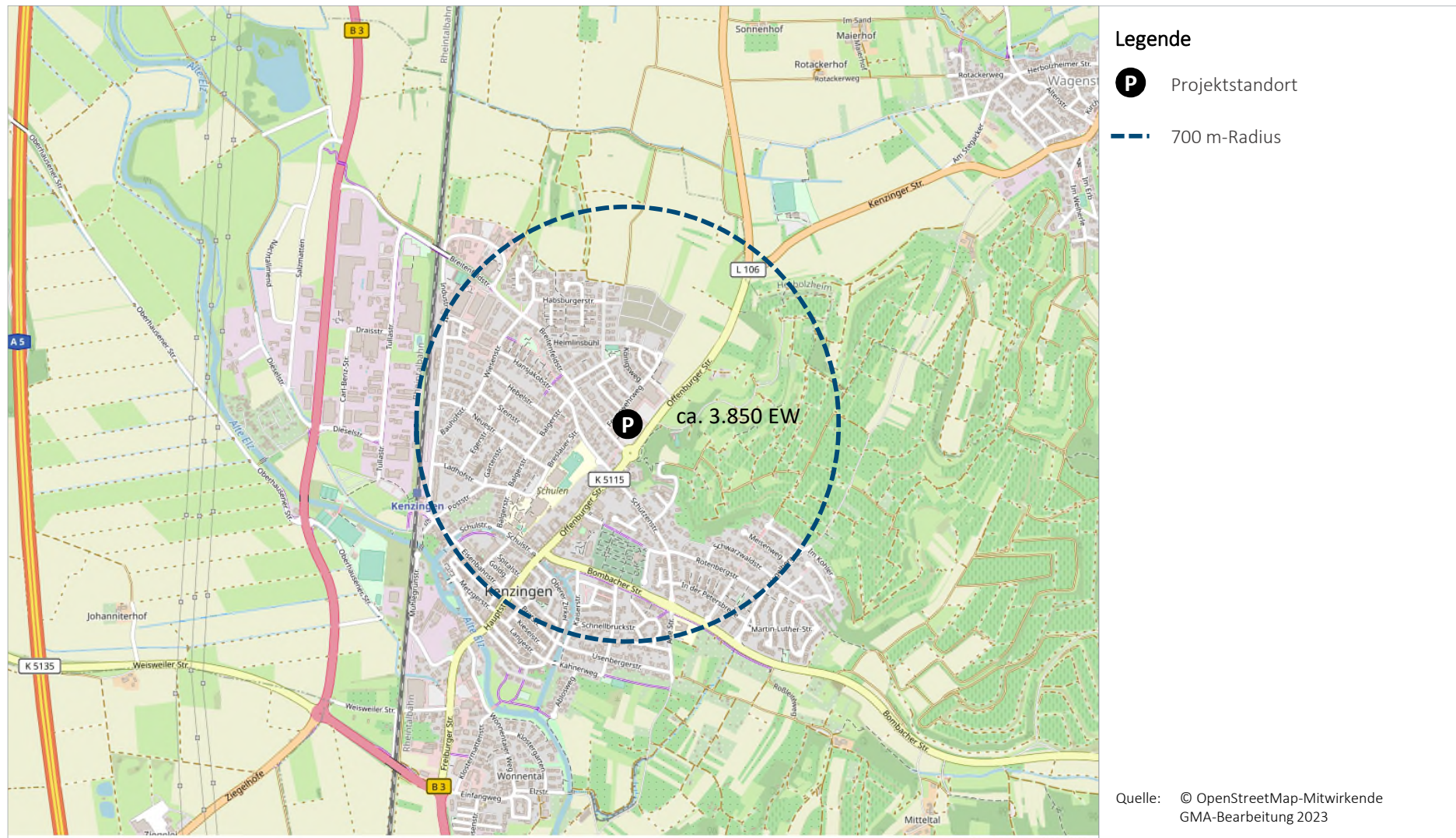


Aldi-Markt am Feuerwehrweg

Karte 3: Mikrostandort „Feuerwehrweg 2“



Karte 4: Fußläufiger Einzugsbereich (700 m-Radius) des Projektstandortes „Feuerwehrweg 2“



Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Als wesentliche Eigenschaften des Projektstandortes sind folgende Punkte anzuführen:

Positive Standortfaktoren:

- + seit Jahren etablierter Nahversorgungsstandort für die Bewohner des nördlichen Kernstadtgebietes
- + fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren (= Nahversorgungsbedeutung)
- + weitere Wohnnutzungen im Standortumfeld geplant
- + Standortverbund von Edeka, Aldi und dm übernimmt auch eine Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr

Negative Standortfaktoren:

- vergleichsweise hohe Wettbewerbsdichte im Untersuchungsraum.

Zusammenfassend kann aus städtebaulicher Sicht festgestellt werden, dass der Projektstandort an zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist. Für angrenzende Wohnquartiere übernimmt der Markt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich der Kenzinger Kernstadt. Insgesamt leben in einem **700 m-Radius um den Standort ca. 3.850 Einwohner**. Neben der Nahversorgungsfunktion kommt dem Markt durch seine Lage im Standortverbund mit dem dm Drogeriemarkt und dem Aldi Lebensmitteldiscounter auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu.

Durch die geplante Erweiterung kann der Edeka-Markt langfristig an die sich verändernden Kunden- und Logistikansprüche angepasst werden. Dadurch kann seine Nahversorgungsfunktion für das nördliche Kernstadtgebiet sowie die Grundversorgungsfunktion in der Gesamtstadt langfristig gesichert werden. Vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen kann der Planstandort als **städtebaulich integriert** eingestuft werden.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen (vgl. auch 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

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

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

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

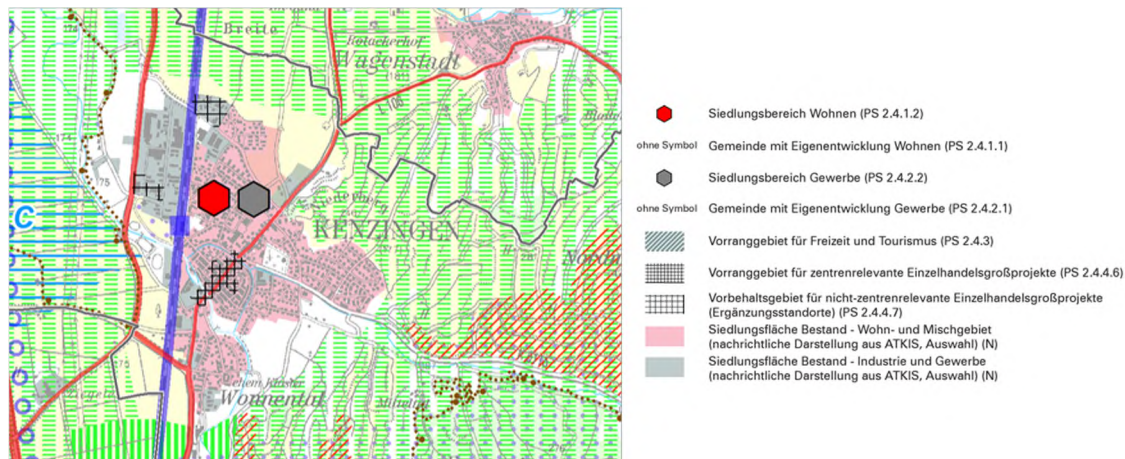
Ergänzend wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Vorranggebiete festgelegt:

„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 unvereinbaren raumbezugstypischen Nutzung ausgeschlossen.
- (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.“

Im Rahmen der Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den Versorgungskernen wurden für Ober-, Mittel- und Unterzentren gebietsscharf die Versorgungskerne, in denen großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert und angesiedelt werden sollen, abgegrenzt. Für die Stadt Kenzingen wurde folgender Bereich als Versorgungskern festgelegt:

Abbildung 1: Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Kenzingen



GMA-Darstellung 2023

Der Projektstandort am Feuerwehrweg befindet sich demnach nicht in einem von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Gemäß den Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein sind zentrenrelevante Großprojekte außerhalb dieser speziell hierfür festgesetzten Standorte möglich, wenn es sich dabei um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt¹¹ oder wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind.

¹¹ Voraussetzung hierfür ist ihre regionalplanerische Verträglichkeit.

Im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung wird in der Begründung zu PS 2.4.4.6 „auf die außerhalb der Vorranggebiete gegebene ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandels-großprojekten, die zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind und die Maßgaben der PS 2.4.4.3 bis 2.4.4.5 erfüllen, [...]“ verwiesen. Hierdurch soll die wohnortnahe Grundversorgung auch an integrierten Standorten außerhalb der Vorranggebiete gewährleistet werden, d. h. sowohl in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten (vgl. PS 2.4.4.2 Abs. 2, LEP PS 3.3.7 Abs. 1 Satz 2) als auch in den höherstufigen Zentralen Orten, insbesondere in deren Stadtteilzentren.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Kenzingen, außerhalb eines von der Regionalplanung festgesetzten Vorranggebietes für Einzelhandels-großprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Die Verkaufsfläche soll um 180 m² vergrößert werden, was einer Erweiterung des Edeka-Marktes um ca. 10 % entspricht. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich daher um eine **bestandorientierte Erweiterung**.
- Der Projektstandort befindet sich in der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet. Der Markt wird an zwei Seiten von Wohngebäuden flankiert. Im 700 m-Radius des Standortes leben ca. 3.850 Menschen. Durch die Realisierung des Neubaugebietes „Breitenfeld IV“ wird die Einwohnerzahl im direkten Standortumfeld des Marktes zukünftig noch weiter ansteigen. Für die im Umfeld des Marktes wohnenden Menschen übernimmt der Markt eine **fußläufige Nahversorgungsfunktion**. Durch vorhandene Gehwege ist der Projektstandort für die Bewohner der umgebenden Wohnquartiere sowie aus dem Stadtzentrum ohne Probleme zu erreichen.
- **Zusammenfassend** ist somit festzuhalten, dass sich der Edeka-Markt zwar außerhalb eines Vorranggebietes befindet. Allerdings handelt es sich bei der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche um eine bestandsorientierte Erweiterung von 10 % der bisherigen Verkaufsfläche. Zum anderen ist der Markt an zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Aufsiedlung des Neubaugebietes (Breitenfeld IV) wird die Einwohnerzahl im Standortumfeld weiter steigen und damit die Bedeutung des Marktes als Nahversorgungsbetrieb zunehmen.

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

IV. Kongruenzgebot gemäß Plansatz 2.4.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

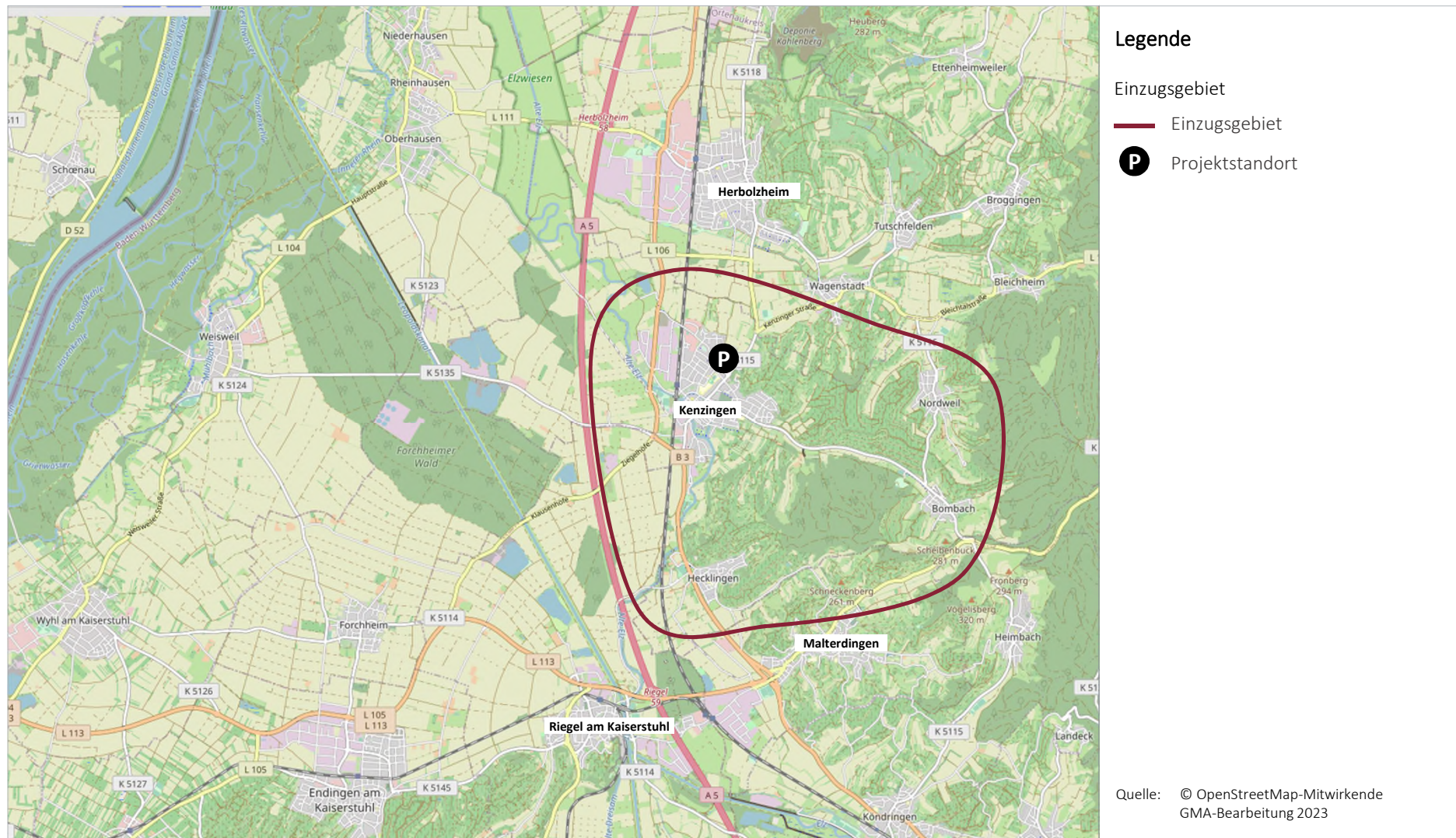
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes und damit zusammenhängende Zeit-Distanz-Werte
- /// Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens; Filialnetz des Betreibers
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Kenzingen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Kundenzuführungseffekte durch Nachbarschaft zu einem Drogeriemarkt und einem Lebensmitteldiscounter (Stichwort: Einzelhandelsagglomeration)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Kenzingen und den Umlandgemeinden (u. a. Malterdingen, Endingen, Riegel am Kaiserstuhl etc.).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den zur Erweiterung geplanten Edeka-Markt am Standort „Feuerwehrweg“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich auf die Stadt Kenzingen mit ca. 10.975 Einwohner beschränkt (vgl. Karte 5).

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der z. T. stark ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (z. B. Herbolzheim, Malterdingen und perspektivisch auch Riegel am Kaiserstuhl) nicht realistisch. Verflechtungen mit Kunden aus Riegel am Kaiserstuhl, wo bisher noch kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist, sowie mit Kunden aus anderen Kommunen im Umland werden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Karte 5: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes am Standort Feuerwehrweg 1 in Kenzingen



2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

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

ca. € 6.760¹²

Bezogen auf das Vorhaben, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben¹³ in Deutschland

ca. 2.826 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Kenzingen bei 98,6 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Insgesamt beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** im Einzugsgebiet auf **ca. 30,6 Mio. €**. Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei ca. 10 %.

3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁵ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

¹² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁴ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁵ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.980 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.980 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Kenzingen	30,6	25	7,6 – 7,7	0,8 – 0,9	8,5	80
Streuumsätze (u. a. aus Riegel am Kaiserstuhl)	---	---	1,9	0,2	2,1	20
Insgesamt	30,6	25	9,5 – 9,6	1,0 – 1,1	10,6	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Durch seine Nachbarschaft zu einem dm Drogeriemarkt und einem Aldi Lebensmitteldiscounter weist der Edeka-Markt für die Kenzinger Kunden eine hohe Attraktivität auf (Stichwort: Einzelhandelsagglomeration). Vor diesem Hintergrund kann der Markt trotz des Vorhandenseins eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters (Rewe) mit 25 % einen vergleichsweise hohen Marktanteil im Einzugsgebiet erreichen. Zusätzlich ist mit einem hohen Anteil an Streuumsätzen zu rechnen, die u. a. von Kunden aus Riegel und den weiteren Umlandkommunen sowie Zufallskunden generiert werden¹⁶. Auch für diese Kunden weist die Einzelhandelslage durch den Standortverbund der beiden Lebensmittelmärkte im Zusammenspiel mit einem Drogeriemarkt eine große Anziehungskraft auf.

Somit lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit einer **Verkaufsfläche von ca. 1.980 m²** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 10,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 9,5 – 9,6 Mio. € und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich. Mit einer Flächenleistung von ca. 5.350 € / m² VK erreicht der Markt eine für den Betreiber Edeka durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁷.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 80 % der überwiegende Teil des Umsatzes in der Stadt Kenzingen generiert wird. Etwa 20 % der Umsätze fließen von außerhalb der Stadt an den Standort zu. Es handelt sich dabei z. T. um Zuflüsse aus der benachbarten Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl sowie aus weiteren Kommunen im Umland. Zusätzlich ist aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Verkehrsachse auch mit Streuumsätzen z. B. durch Pendler und Durchgangsverkehr zu rechnen.

¹⁶ Wenn der in Riegel am Kaiserstuhl geplante Lebensmittelvollsortimenter realisiert werden sollte, ist davon auszugehen, dass der Anteil an Streuumsätzen zurückgehen wird.

¹⁷ Gemäß Hahn Retail Report 2023 / 2024 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Edeka bei 5.320 € / m² VK.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

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

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

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nach Punkt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. [...]“¹⁸

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Wettbewerbssituation im Umfeld von Kenzingen, der Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

¹⁸ Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan mit Stand vom Januar. S. 58.

-  Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes erstreckt sich primär auf die Stadt Kenzingen selbst. Aufgrund des Standortverbundes mit einem Drogeriemarkt und einem Lebensmitteldiscounter und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten ist zudem mit Streuumsätzen aus den umliegenden Kommunen sowie durch weitere Zufallskunden zu rechnen.
-  In Bezug auf die Umsatzherkunft sowie die landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Kenzingen stammen. Etwa 20 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Stadtgebietes an den Standort zu.

Damit ist festzustellen, dass das **Kongruenzgebot eingehalten wird**. Es stammen mindestens 80 % des Umsatzes aus dem Stadtgebiet Kenzingen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit nicht überschritten.

V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Plansatz 2.4.4.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Angebotssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Kenzingen wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber des zu prüfenden Edeka-Marktes gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche (= Supermarkt) oder -ähnliche Betriebe (Lebensmitteldiscounter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

In **Kenzingen** (= Einzugsgebiet) ist neben dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Markt auf folgende strukturprägende Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 6):

-  **Rewe** (Supermarkt), Weisweiler Straße, ca. 1.800 m² VK: Lage im südlichen Stadtgebiet zwischen der B 3 und der Bahntrasse im Elz-Center, Wohnbebauung im weiteren Umfeld z. T. vorhanden, marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung, ausreichende Stellplatzkapazitäten, der Markt profitiert von Kundenzuführungseffekten durch seine Lage im Elz-Center, durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit.
-  **Lidl** (Lebensmitteldiscounter), Klostermattenstraße, ca. 800 m² VK: Lage im südlichen Kernstadtgebiet von Kenzingen, integrierter Standort mit direktem Anschluss an Wohnnutzungen, unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung, ausreichende Stellplatzkapazitäten, durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit. Die Firma Lidl plant eine Erweiterung des Marktes auf 1.000 bzw. 1.450 m² VK.
-  **Aldi** (Lebensmitteldiscounter), Feuerwehrweg, ca. 1.100 m² VK: Lage im nordöstlichen Siedlungsbereich von Kenzingen, Anschluss an Wohnbebauung vorhanden, Standortverbund mit Edeka und dm-Markt, Betrieb mit hoher Nahversorgungsrelevanz für den nördlichen Kernstadtbereich, leistungsfähiger Wettbewerbsbetrieb.

Der bislang an der Freiburger Straße ansässige **Netto-Markt** wurde vor kurzem geschlossen. Auf dem Areal soll Wohnbebauung entstehen. Der Markt verfügte über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m².

Neben den genannten Hauptwettbewerbern ist in der Kenzinger Innenstadt auf den an der Hauptstraße ansässigen **Schan Markt** hinzuweisen. Auf einer Verkaufsfläche von ca. 250 m² werden hier neben Obst, Gemüse und Frischfleisch und einigen Drogeriewaren v. a. orientalische Lebensmittel verkauft¹⁹. Darüber hinaus sind in der Kenzinger Innenstadt noch weitere

¹⁹ Der zweite Anbieter von orientalischen Lebensmitteln (Markt Salam, < 50 m²) wurde geschlossen.

kleinteilige Lebensmittelanbieter (u. a. Honiggeschäft, drei Bäckereien, Tee- und Getränkespezialitätengeschäft, Metzgerei) vorhanden.

Im Hinblick das **ethnische Lebensmittelgeschäft** in der **Innenstadt** ist festzuhalten, dass sich dessen Sortiment nur zum Teil mit dem im Edeka-Markt vorhandenen Angebot überschneidet. Das Sortiment des Schan-Marktes umfasst überwiegend orientalische Lebensmittel, Obst und Gemüse, eine Frischfleischtheke sowie in geringem Umfang Drogeriewaren. Die angebotenen Fleischwaren entsprechen religiös-kulturellen Standards, die von Edeka nicht angeboten werden. Bei den Drogeriewaren handelt es sich ebenfalls um Produkte aus dem orientalischen Raum. Vor dem geschilderten Hintergrund tritt der Schan Markt nur in begrenztem Umfang in Wettbewerb mit dem zur Erweiterung geplanten Edeka-Markt. Mögliche Überschneidungen werden in der Berechnung der Umsatzumverteilungen dennoch berücksichtigt (vgl. Kapitel V).

Exkurs: Verkaufsflächenbilanz Kenzingen

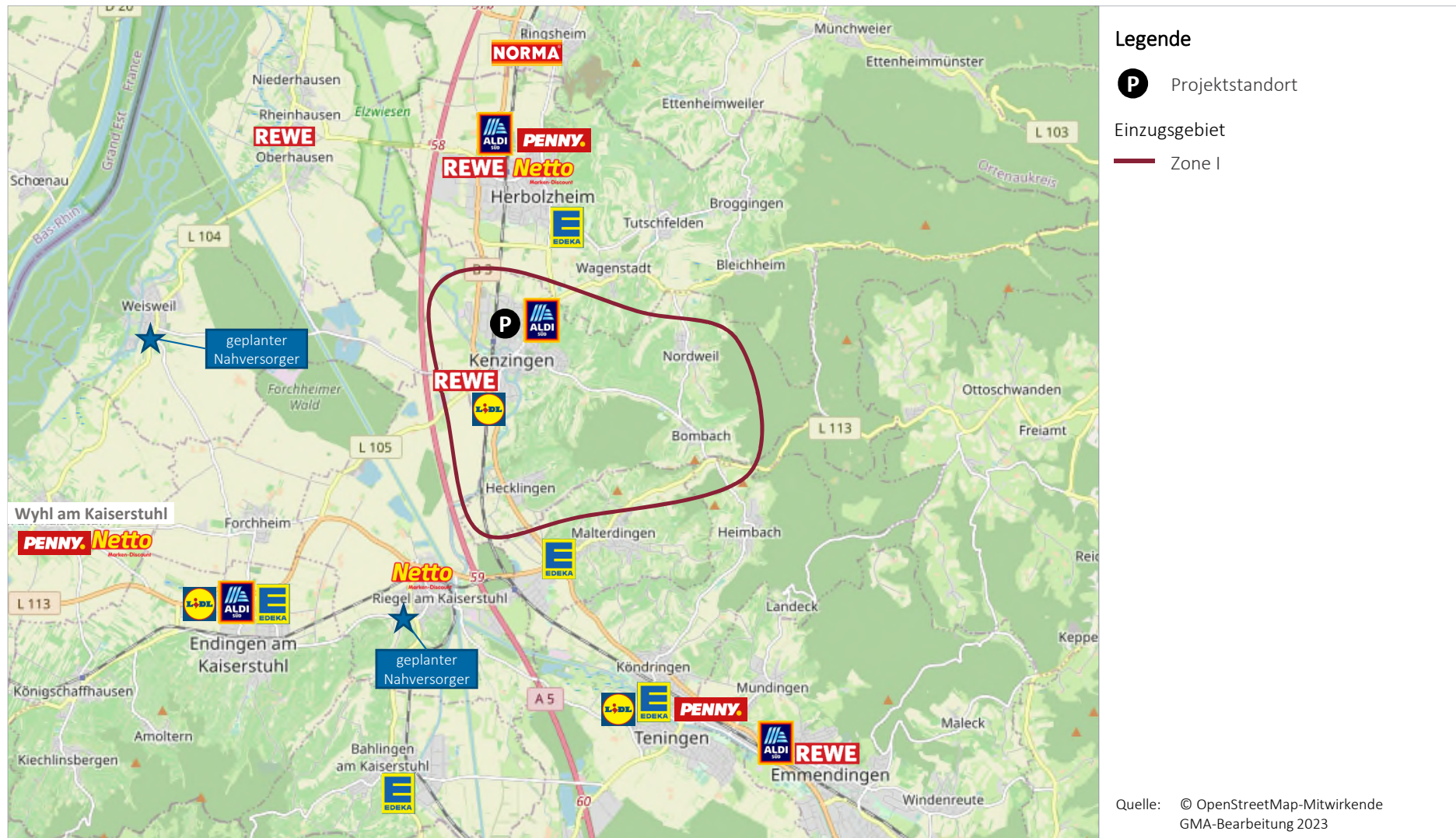
Im Hinblick auf die **Wettbewerbssituation in Kenzingen** ist darauf hinzuweisen, dass der bisher an der Freiburger Straße ansässige **Netto-Markt** geschlossen wurde.²⁰ Der Markt verfügte über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Es ist davon auszugehen, dass der durch diesen Markt generierte Umsatz durch die anderen in Kenzingen ansässigen Lebensmittelmärkte absorbiert wurde. Zusätzlich haben in den vergangenen Monaten in der Innenstadt eine Bäckerei sowie ein ethnischer Lebensmittelmarkt (Markt Salam) geschlossen. Die Verkaufsfläche beider Geschäfte beläuft sich auf ca. 60 m².

Neben der Erweiterungsplanung der Fa. Edeka besteht von Seiten der **Fa. Lidl** der Wunsch, die an der Klostermattenstraße ansässige Filiale zu vergrößern, entweder als Erweiterung oder als Abriss und Neubau des Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.450 m².

Berücksichtigt man den Wegfall des Netto-Marktes sowie die Erweiterungsplanungen der Firmen Lidl und Edeka, zeigt sich, dass sich **die Verkaufsfläche in Kenzingen im Nahrungs- und Genussmittelbereich nach der Realisierung der beiden Erweiterungsplanungen (Lidl und Edeka) im Vergleich zum Bestand im Jahr 2022 nicht erhöht**. So belaufen sich die Erweiterungsflächen von Lidl und Edeka auf max. 830 m² VK. Dem gegenüber steht eine in jüngster Vergangenheit frei gewordene Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 860 m².

²⁰ Auf dem Gelände des Marktes sollen Wohnnutzungen entstehen.

Karte 6: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)



2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets (Untersuchungsraum)

Außerhalb des Einzugsgebietes ist insbesondere auf die Lebensmittelmärkte in Herbolzheim, Malterdingen, Riegel am Kaiserstuhl, Rheinhausen, Wyhl am Kaiserstuhl, Endingen am Kaiserstuhl, Bahlingen am Kaiserstuhl sowie in Teningen hinzuweisen. Die nachfolgende Tabelle 3 sowie Karte 6 geben einen Überblick über die in diesen Kommunen vorhandenen Hauptwettbewerber.

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber (> 400 m²) außerhalb des Einzugsgebietes

Stadt	Name	Betriebstyp	VK in m ² (ca.-Werte)
Herbolzheim	Penny	Lebensmitteldiscounter	800
Herbolzheim	Edeka	Supermarkt	1.800
Herbolzheim	Rewe	Supermarkt	1.550
Herbolzheim	Aldi	Lebensmitteldiscounter	850
Herbolzheim	Netto	Lebensmitteldiscounter	750
Rheinhausen	Rewe	Supermarkt	1.600
Malterdingen	Edeka	Supermarkt	1.200
Riegel am Kaiserstuhl	Netto	Lebensmitteldiscounter	800
Wyhl am Kaiserstuhl	Penny	Lebensmitteldiscounter	850
Wyhl am Kaiserstuhl	Netto	Lebensmitteldiscounter	800
Endingen am Kaiserstuhl	Edeka	Supermarkt	1.800
Endingen am Kaiserstuhl	Aldi	Lebensmitteldiscounter	900
Endingen am Kaiserstuhl	Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.000
Bahlingen am Kaiserstuhl	Edeka	Supermarkt	1.250
Teningen	Edeka	Supermarkt	2.100
Teningen	Penny	Lebensmitteldiscounter	800
Teningen	Lidl	Lebensmitteldiscounter	800
Emmendingen*	Rewe	Supermarkt	1.800
Emmendingen*	Aldi	Supermarkt	1.100

* Auswahl

Quelle: GMA-Erhebungen

In der Gemeinde **Weisweil** bestehen Planungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers im südlichen Gemeindegebiet (Standort Kreuzacker). Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Beckesepp mit einer Verkaufsfläche von 799 m².²¹ Der Bebauungsplan für das Vorhaben befindet sich noch in der frühzeitigen Beteiligung.²²

In der Gemeinde **Riegel am Kaiserstuhl** ist im nordwestlichen Siedlungsgebiet im Neubaugebiet „Breite III“ die Ansiedlung eines Vollsortimenters geplant. Für den Markt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 – 1.400 m² vorgesehen²³.

²¹ Vgl. Amtsblatt der Gemeinde Weisweil vom 12.04.2019.

²² Vgl. Angaben des Landratsamtes Emmendingen vom 14.02.2022.

²³ Vgl. GMA 2013: Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Baugebiet „Breite III“ in Riegel am Kaiserstuhl

3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch die Erweiterung des Edeka-Marktes in Kenzingen ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

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

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

3.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des erweiterten Edeka-Marktes am Feuerwehrweg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der erweiterte Edeka-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.980 m² eine Umsatzleistung von ca. 10,6 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 9,5 – 9,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Edeka-Markt bereits heute am Standort ansässig ist. Der Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² auf. Die Umsatzleistung beläuft sich auf ca. 9,9 Mio. €, wovon ca. 8,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen. Die Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden (= Umsatzmitnahme).
- Im Folgenden wird von einer Neuansiedlung des Edeka-Marktes mit ca. 1.980 m² VK ausgegangen. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Gesamtprojekt bewertet. So wurde etwa im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach einer vollzogenen Erweiterung betrachtet. Jedoch sind nach aktueller Rechtsprechung für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen die Umsatzleistungen des bestehenden Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Der Edeka-Markt ist bereits seit vielen Jahren am Standort ansässig. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen, dass sich nur der **zusätzlich generierte Umsatz** nach der Neuaufrstellung des Marktes i. S. wettbewerblicher Wirkungen bzw. ggf. städtebaulicher Auswirkungen bemerkbar machen wird.

Im Detail sind im Untersuchungsraum daher folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Edeka-Marktes in Kenzingen

Umsatzherkunft		Umsatzumlenkung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich	8,9	---
	Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Kenzingen	0,6	2
	davon ggü. Wettbewerbern im ZVB „Innenstadt“	< 0,1	1 - 2
	Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes	< 0,1	n. n.
	Umsatz des erweiterten Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich	9,5 – 9,6	---
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0	---
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	< 0,5	n. n.
	Umsatz des erweiterten Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0 – 1,1	---
Umsatz gesamt		10,6	---

n. n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023

3.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende wettbewerbliche Auswirkungen durch das Vorhaben der Fa. Edeka zu erwarten.

- Aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes von 1.800 m² auf 1.980 m² resultiert im Lebensmittelbereich eine Umsatzumlenkung i. H. von insgesamt ca. 0,6 – 0,7 Mio. €. Dabei sind die Betriebe innerhalb der Stadt Kenzingen von den Umsatzumverteilungseffekten am stärksten betroffen. Gegenüber den dort ansässigen Betrieben werden insgesamt ca. 0,6 Mio. € umverteilt, was rechnerisch einer **Umsatzumverteilungsquote** von ca. 2 % entspricht.²⁴ Insgesamt resultieren aus der geplanten Erweiterung innerhalb des Einzugsgebietes damit nur geringe Umsatzumverteilungseffekte. Der 10 %-Schwellenwert, ab dem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten.
- Innerhalb der **Stadt Kenzingen** wird von den Umsatzumverteilungseffekten der im südlichen Kernstadtbereich ansässige Rewe-Markt im Vergleich zu den anderen Lebensmittelmärkten stärker tangiert, da er demselben Betriebstyp (= Supermarkt) angehört. Gegenüber den im ZVB ansässigen Lebensmittelanbietern resultieren aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben nur niedrige Umsatzumverteilungseffekte. Sie bewegen sich insgesamt in einem Bereich von ca. 1 – 2 %. Auch Gegenüber dem Schan-Markt liegen die Umsatzumverteilungseffekte nur in einem Bereich von ca.

²⁴ Ohne den zur Erweiterung geplanten Edeka-Markt beläuft sich das Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich bei den bestehenden Anbietern auf ca. 26 Mio. €. Stellt man diesen Wert dem Umsatzanteil gegenüber, der in Folge der Verkaufsflächenerweiterung gegen Wettbewerbsbetriebe in Kenzingen umverteilt wird, so errechnet sich eine Umverteilungsquote von ca. 2 %.

1 – 2 %. Aufgrund des überwiegend spezialisierten Angebotes (v. a. orientalische Lebensmittel) besteht hier nur eine partielle Sortimentsüberschneidung mit dem Edeka-Markt (v. a. im Bereich Obst und Gemüse). Vor diesem Hintergrund ist der Markt im Vergleich zu den übrigen Lebensmittelanbietern im ZVB nicht stärker von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen.

- 
Außerhalb des Einzugsgebietes werden gegenüber den dort ansässigen Wettbewerbern weniger als 0,1 Mio. € umverteilt. Aufgrund dieses geringen Wertes sind auch hier die Wettbewerbswirkungen so gering, dass sie auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind.
- 
 Im **Nonfoodbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von < 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form auch gegenüber den sonstigen Anbietern (z. B. Fachmärkte) und im Einzugsgebiet im weiteren Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als **rein wettbewerbliche Effekte** einzustufen sind. Betriebsschließungen in Kenzingen sowie in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes in der direkten Folge des geplanten Erweiterungsvorhabens der Fa. Edeka sind nicht zu befürchten.

4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

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

Diese Vorgaben werden von der Landesplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des **Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg** aufgegriffen.

Im **Regionalplan Südlicher** fordert hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Plansatz 2.4.4.3 (Z):

„Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.“²⁵

²⁵ Regionalverband Südlicher Oberrhein S. 57.

5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** wie folgt bewerten:

- Aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes von ca. 1.800 m² auf ca. 1.980 m² resultieren Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 2 % in Kenzingen. Damit sind die Umsatzverluste nur als geringe wettbewerbliche Effekte einzustufen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unter dem 10 % Schwellenwert, ab dem wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Wirkungen (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Betriebsschließungen in der direkten Folge des Erweiterungsvorhabens der Fa. Edeka sind daher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in Kenzingen können damit ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird durch die Erweiterung des Edeka-Marktes die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der nicht mehr nachweisbaren Umsatzumverteilungsquoten ebenfalls nicht mit städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen. Insofern sind sowohl in Kenzingen als auch im weiteren Umland schädliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und damit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes in Kenzingen die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes eingehalten werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Agglomerationsregelung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.4.8) führt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben Folgendes aus:

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.

Der erweiterte Edeka-Markt bildet zusammen mit dem benachbarten dm-Drogeriemarkt, dem Fahrradgeschäft Fischer sowie dem Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein. Da es sich mit Ausnahme des Fahrradgeschäftes um Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) handelt, ist davon auszugehen, dass Kundenaustauschbeziehungen zwischen den drei Betrieben bestehen. Die Betriebe bilden damit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind aus diesem Grund als Agglomeration anzusehen. Daraufhin sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein erhöhter Anteil an Kundenzuführungseffekten bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurde. Durch seine Nachbarschaft zu einem dm Drogeriemarkt und einem Aldi Lebensmitteldiscounter weist der Edeka-Markt für die Kenzinger Kunden eine hohe Attraktivität auf (Stichwort: Einzelhandelsagglomeration), wodurch der Markt trotz des Vorhandenseins eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters (Rewe) mit 25 % einen vergleichsweise hohen Marktanteil im Einzugsgebiet erreichen kann. Zusätzlich ist mit einem hohen Anteil an Streuumsätzen zu rechnen, die u. a. von Kunden aus Riegel und den weiteren Umlandkommunen sowie Zufallskunden generiert werden²⁶. Auch für diese Kunden weist die Einzelhandelslage durch den Standortverbund der beiden Lebensmittelmärkte im Zusammenspiel mit einem Drogeriemarkt eine große Anziehungskraft auf. Dies wurde in der Untersuchung berücksichtigt. Die geringfügige Erweiterung wird jedoch auch in Verbindung mit den anderen am Standort bestehenden Märkten keine Erweiterung des Einzugsgebietes mit sich bringen.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass der Edeka-Markt eine **überwiegend lokale Versorgungsbedeutung** für die Wohnbevölkerung in Kenzingen entfaltet. So liegt der Umsatzanteil mit Kunden aus Kenzingen bei 80 %, während der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Stadtgebietes mit 20 % deutlich niedriger liegt. Das Kongruenzgebot wird damit auch in Verbindung mit den anderen am Standort bestehenden Märkten eingehalten.

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch die Erweiterung des Edeka-Marktes nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen, die aus der Erweiterung des Edeka-Marktes resultieren, können ausgeschlossen werden. Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten haben gezeigt, dass die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes in Kenzingen nicht zu schädlichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen oder

²⁶ Wenn der in Riegel am Kaiserstuhl geplante Lebensmittelvollsortimenter realisiert werden sollte, ist davon auszugehen, dass der Anteil an Streuumsätzen zurückgehen wird.

auf die Nahversorgungsfunktion der Stadt Kenzingen sowie in den Kommunen im Untersuchungsraum führen wird. Auch in Verbindung mit den anderen am Standort bestehenden Märkten wird sich nur eine geringe Erhöhung des Umsatzes ergeben. Eine generelle Neueinordnung des Gesamtstandortes (Aldi, Edeka, dm usw.), z.B. durch eine Vergrößerung des Einzugsgebietes, ergibt sich aus der geringfügigen Erweiterung von Edeka nicht. Die Erweiterung von Edeka wird nicht dazu führen, dass die übrigen am Standort befindlichen Märkte ihren jeweiligen Umsatz signifikant erhöhen können. Somit ergibt sich auch bei Betrachtung der Agglomeration keine zusätzliche Beeinträchtigung. Das Beeinträchtigungsverbot wird auch unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkungen eingehalten.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung	
Planvorhaben / Planstandort	Erweiterung des am Standort „Feuerwehrweg 2“ ansässigen Edeka-Marktes von derzeit 1.800 m² auf ca. 1.980 m² VK Standort Feuerwehrweg 2: Lage im Nordosten der Kenzinger Kernstadt. Das Standortumfeld wird durch Wohnnutzungen und Einzelhandelsbetriebe geprägt. Der Standort ist an zwei Seiten von Wohngebäuden umgeben. Im 700 m-Radius leben ca. 3.850 Menschen. Der Edeka-Markt stellt zusammen mit dem benachbarten dm Drogeriemarkt und dem Aldi-Markt die fußläufige Versorgung der im Standortumfeld ansässigen Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich sicher.
Rechtsrahmen und Untersuchung	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Kenzingen	Makrostandort: Gemeinsames Unterzentrum mit der Stadt Herbolzheim, ca. 10.975 Einwohner. Einzelhandelsstrukturen: Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich größtenteils auf die Kernstadt. Im Stadtzentrum finden sich überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie ein ethnischer Lebensmittelmarkt. Im Norden und Süden Kenzingens haben sich zwei Versorgungsschwerpunkte ausgebildet. So sind im nördlichen Kernstadtgebiet im Bereich Offenburger Straße / Breitenfeldstraße / Feuerwehrweg ein Edeka Supermarkt, ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein dm Drogeriemarkt ansässig. Ein zweite Einzelhandelsstandort befindet sich mit dem Elz-Center (Rewe, Tedi, Kik) im südlichen Stadtgebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Schuhfachmarkt etabliert. Knapp 200 m südlich davon befindet sich ein Lidl Lebensmitteldiscounter.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Stadt Kenzingen selbst. Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.975 Personen. Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 30,6 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung des auf ca. 1.980 m² erweiterten Edeka-Supermarktes: ca. 10,6 Mio. €, davon ca. 9,5 – 9,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
Umsatzumverteilungseffekte (ca.-Werte)	ggü. Anbietern in Kenzingen 2 % - davon ggü. Wettbewerbern im ZVB „Innenstadt“ 1 – 2 % - ggü. Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes n.n.

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Die Stadt Kenzingen ist zusammen mit Herbolzheim als Doppelunterzentrum ausgewiesen. Dadurch liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.
Integrationsgebot	Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich der Edeka-Markt zwar außerhalb eines Vorranggebietes befindet. Allerdings handelt es sich bei der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche um eine bestandsorientierte Erweiterung von 10 % der bisherigen Verkaufsfläche. Zum anderen ist der Markt an zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Aufsiedlung des Neubaugebietes (Breitenfeld IV) wird die Einwohnerzahl im Standortumfeld weiter steigen und damit die Bedeutung des Marktes als Nahversorgungsbetrieb zunehmen. Das Integrationsgebot wird eingehalten.
Kongruenzgebot	Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes erstreckt sich primär auf die Stadt Kenzingen selbst. Aufgrund des Standortverbundes mit einem Drogeriemarkt und einem Lebensmitteldiscounter und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten ist zudem mit Streuumsätzen aus den umliegenden Kommunen zu rechnen. Dennoch werden ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Kenzingen stammen. Etwa 20 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Stadtgebietes an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
Beeinträchtigungsverbot	In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als geringe wettbewerbliche Wirkungen einzustufen sind. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, ab dem mit städtebaulichen Wirkungen (z. B Leerstandswirkung) gerechnet werden muss. Betriebsschließungen der direkten Folge des Erweiterungsvorhabens der Fa. Edeka sind daher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Kenzingen sowie in den Umlandkommunen können damit ausgeschlossen werden. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird sowohl in Kenzingen als auch im Umland durch die Erweiterung des Edeka-Marktes nicht beeinträchtigt. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.
Agglomerationsregelung	Der erweiterte Edeka-Markt bildet zusammen mit dem benachbarten Drogeriemarkt, dem Fahrradgeschäft sowie dem Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.4.8 des Regionalplans südlicher Oberrhein. Im Rahmen der Marktanteilm Betrachtung sowie den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Kenzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	8
Karte 2:	Einzelhandelsstrukturen in Kenzingen	9
Karte 3:	Mikrostandort „Feuerwehrweg 2“	13
Karte 4:	Fußläufiger Einzugsbereich (700 m-Radius) des Projektstandortes „Feuerwehrweg 2“	14
Karte 5:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes am Standort Feuerwehrweg in Kenzingen	19
Karte 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in der Region	7
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit .1.980 m ² VK)	21
Tabelle 3:	Wesentliche Wettbewerber (> 400 m ²) außerhalb des Einzugsgebietes	27
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Edeka-Marktes in Kenzingen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Festlegungen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Kenzingen	16
--------------	--	----