

11. Oktober 2021

Auswirkungsanalyse

unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines

Netto LM-Discounters

in der Stadt

Wolfach (Ortenaukreis)

Areal im Gewann „Sägegrün“

ecostra-Gutachten im Auftrag der Stadt Wolfach

Anlage: 6
Fertigung:

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungsanalysen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umweganalysen, Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom.com
info@ecostracom.com



Vorbemerkung

In der Bahnhofstraße in der Kernstadt von Wolfach ist seit vielen Jahren ein Netto LM-Discounter mit ca. 675 m² VK ansässig, dessen Hallengebäude u.a. aufgrund der Standort-situation und des Flächenzuschnitts aber zwischenzeitlich nicht mehr den Anforderungen an solche Märkte genügt. Nun ist geplant, diesen Markt auf ein Areal im Gewann „Sägegrün“ in der südlichen Vorstadt zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1.110 m² zu erweitern. In diesem Standortbereich befindet sich bereits der 2013 eröffnete Edeka-Supermarkt Armbruster mit ca. 1.500 m² VK. Durch die räumliche Zusammenfassung dieser Märkte sollen die wesentlichen Nahversorgungsanbieter von Wolfach an einem Standort gebündelt und so auch zur Vermeidung unnötiger Verkehre beigetragen werden.

In einer ersten Planung war vorgesehen, im Standortareal „Sägegrün“ zusätzlich zum verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounter einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Für dieses Vorhaben wurde ecostra mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt, welche seit dem 29.09.2020 vorliegt.¹ Am 19.04.2021 fand in Zusammenhang mit dieser Planung eine Videokonferenz zwischen der Stadt Wolfach, den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (u.a. RP Freiburg, Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK Freiburg, dem Handelsverband) sowie ecostra-Mitarbeitern statt. Im Rahmen dieser Videokonferenz wurde u.a. vom Regierungspräsidium und dem Regionalverband angeregt, die ecostra-Auswirkungsanalyse um verschiedene Punkte (u.a. Prüfung einer alternativen Platzierung des Netto-Marktes auf dem Planareal, rechnerischer Nachweis einer Grundversorgungsfunktion des Netto LM-Discounters für die Stadt Wolfach) zu ergänzen.

Zudem hat die Stadt Wolfach im Nachgang dieser Besprechung und nicht zuletzt auch aufgrund einer unklaren Flächennachfrage zumindest vorläufig die Planungen bezüglich eines Drogeriemarktes zurückgestellt und beabsichtigt nun, zunächst ausschließlich die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes zu verfolgen. Da es sich hierbei um eine absatzwirtschaftlich neue Situation gegenüber den Planungen, die der Auswirkungsanalyse 2020 zugrunde lagen, handelt, ist eine entsprechende Aktualisierung und Anpassung der Auswirkungsanalyse für das Vorhaben notwendig. Zusätzlich sind auch die in der Videokonferenz vom 19.04.2021 besprochenen Ergänzungen in diese aktualisierte Auswirkungsanalyse einzuarbeiten. Die Stadt Wolfach hat ecostra am 27.05.2021 mit der Erstellung dieser nun vorliegenden Untersuchung beauftragt, welche dem Auftraggeber als erste Entwurfsfassung am 04.06.2021 übergeben wurde. Diese Entwurfsfassung wurde zur weiteren Abstimmung an das Regierungspräsidium Freiburg weitergeleitet, welches gemeinsam mit dem Regionalverband, der

¹ Vgl. ECOSTRA GMBH: Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher oder raumordnerischer Belange zur möglichen Schaffung einer Nahversorgungslage bestehend aus Netto LM-Discounter (Verlagerung und VK-Erweiterung) und Drogeriefachmarkt (Neuansiedlung) in der Stadt Wolfach (Ortenaukreis). Areal im Gewann „Sägegrün“. Wiesbaden, 29.09.2020

IHK und dem Handelsverband weitere – meist kleinere Ergänzungsvorschläge – eingebracht hat, die in die vorliegenden Fassung eingearbeitet wurden.

Die der Analyse zugrunde gelegten Marktdaten (u.a. Einwohnerzahl, Kaufkraft) wurden gegenüber der Auswirkungsanalyse 2020 aktualisiert und spiegeln den derzeit verfügbaren aktuellen Datenstand wieder. Die Vor-Ort-Besichtigungen zur Bewertung der Standortqualität des Planstandortes wie auch zur Erfassung der Wettbewerbssituation erfolgten durch ecostra-Mitarbeiter in der 22. KW 2020 im Rahmen der Erstellung der ersten Auswirkungsanalyse 2020. Für die vorliegende Aktualisierung wurde somit keine Neuerhebung des Wettbewerbs durchgeführt.

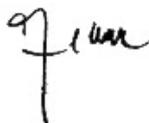
Zwischenzeitlich ist es aber an zwei Stellen zu einer Konkretisierung der Wettbewerbsplanungen im Untersuchungsraum gekommen. So wurde der Edeka-Supermarkt in der Hauptstraße in Hausach, welcher sich zum Erhebungszeitpunkt noch in Bau befand, im Herbst 2020 fertiggestellt und eröffnet. Beim geplanten Rewe-Supermarkt in der Eisenbahnstraße in Hausach waren zum Erhebungszeitpunkt noch keine Baumaßnahmen zu erkennen gewesen, sodass dieser Markt – den methodischen Standards in solchen Fällen entsprechend – bei der Analyse der Kaufkraftströme in der Auswirkungsanalyse vom 29.09.2020 nicht berücksichtigt werden konnte. Im August 2020 wurden auch bei diesem Markt die Bauarbeiten aufgenommen. Nach vorliegenden Informationen hat aber das Verwaltungsgericht Freiburg aufgrund des Einspruchs von Anwohnern zwischenzeitlich einen Baustopp angeordnet, sodass seit Ende November 2020 die Bauarbeiten für den Rewe-Markt in Hausach ruhen. Da somit eine tatsächliche Realisierung des Rewe-Supermarktes in Hausach noch als ungewiss zu bewerten ist, wird diese Planung in den folgenden Analysen der Kaufkraftströme weiterhin nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus stand für diese Untersuchung u.a. das Einzelhandelskonzept der Stadt Wolfach aus dem Jahr 2008 zur Verfügung.

Alle für diese Untersuchung verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Sämtliche verwendete Fotos und Abbildungen stammen – soweit nicht anders gekennzeichnet – von ecostra.

Wiesbaden, den 11. Oktober 2021

ecostra GmbH



Dr. Joachim Will



Hans Weprich

Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	AUFGABENSTELLUNG UND RECHTSRAHMEN DER STANDORTENTWICKLUNG	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Der Rechtsrahmen für die Standortentwicklung im Einzelhandel	2
1.2.1	Bundesrechtliche Regelungen (BauGB, BauNVO)	2
1.2.2	Gesetzliche Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg (LEP 2002, Einzelhandelserlass, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017)	3
1.2.3	Neue Erkenntnisse der europäischen Rechtsprechung (EuGH-Urteil zu Visser / Appingedam) mit Relevanz für Auswirkungenanalysen im Einzelhandel	10
2.	STANDORT- UND OBJEKTBSCHREIBUNGEN SOWIE -BEWERTUNGEN	12
2.1	Der Makrostandort Wolfach	12
2.1.1	Geographische Lage und allgemeine Rahmendaten	12
2.1.2	Verkehrsinfrastruktur	13
2.1.3	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	14
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	14
2.3	Der Einzelhandelsstandort Wolfach	16
2.3.1	Die Einkaufsinnenstadt von Wolfach	17
2.3.2	Sonstige Einzelhandelslagen in der Stadt Wolfach	19
2.3.3	Versorgungslagen des Lebensmitteleinzelhandels im Umfeld von Wolfach	19
2.4	Das Planvorhaben im Bereich Hausacher Straße in Wolfach	21
2.4.1	Standort- und Objektbeschreibung des bestehenden Netto LM-Discounters in der Bahnhofstraße	22
2.4.2	Mögliche Verkaufsflächenerweiterung am Altstandort in der Bahnhofstraße	23
2.4.3	Standortbeschreibung für das Planareal im Gewann „Sägegrün“	24
2.4.4	Projektbeschreibung des verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounters	27
2.5	Standortbewertung Planvorhaben im Gewann „Sägegrün“	33
3.	DIE ANGEBOTS- UND WETTBEWERBSSITUATION	35
3.1	Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel	35
3.2	Wettbewerbsplanungen und zukünftige Wettbewerbssituation	43
3.3	Fazit aus der Wettbewerbsanalyse	44
4.	EINZUGSGEBIET, BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIALE	48
4.1	Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenziale	48
4.1.1	Methodische Grundlagen	48
4.1.2	Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des Planvorhabens	48
4.1.3	Aktuelle Einwohnerzahlen und zukünftige Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet der in Wolfach geplanten Nahversorgungslage	49
4.2	Die einzelhandels- und die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens	50

4.2.1	Methodische Grundlagen	50
4.2.2	Aktuelles Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet	52
5.	UMSATZERWARTUNG, KAUFKRAFTSTRÖME UND MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN NAHVERSORGUNGS- LAGE IN WOLFACH	58
5.1	Grundlagen, Kaufkraftabschöpfung und Kaufkraftbewegungen	58
5.2	Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Marktanteile des Planvorhabens	59
5.2.1	Umsatzerwartungen, Umsatzherkunft und Marktanteile bestehenden Netto LM-Discounters in der Bahnhofstraße in Wolfach	59
5.2.2	Umsatzerwartungen, Umsatzherkunft und Marktanteile des verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounters in der Hausacher Straße in Wolfach	61
5.3	Die Kaufkraftbewegungen	62
5.3.1	Die möglichen Auswirkungen der geplanten Nahversorgungslage in Wolfach auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung	66
5.3.2	Verkehrliche Auswirkungen durch das Planvorhaben in Wolfach	72
5.4	Bewertung Planvorhabens in Hinblick auf die Erforderlichkeit für die Grundversorgung im Lebensmittelbereich in Wolfach	75
6.	FAZIT	77

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Anhang: Definition der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

1. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen der Standortentwicklung

1.1 Aufgabenstellung

In der Bahnhofstraße in der Kernstadt von Wolfach ist seit vielen Jahren ein Netto LM-Discounter mit ca. 675 m² VK ansässig, dessen Hallengebäude u.a. aufgrund der Standort-situation und des Flächenzuschnitts aber zwischenzeitlich nicht mehr den Anforderungen an solche Märkte genügt. Nun ist geplant, diesen Markt auf ein Areal im Gewann „Sägegrün“ in der südlichen Vorstadt zu verlagern und die Verkaufsfläche auf ca. 1.110 m² zu erweitern. In diesem Standortbereich befindet sich bereits der 2013 eröffnete Edeka-Supermarkt Armbruster mit ca. 1.500 m² VK. Durch die räumliche Zusammenfassung dieser Märkte sollen die wesentlichen Nahversorgungsanbieter von Wolfach an einem Standort gebündelt und so auch zur Vermeidung unnötiger Verkehre beigetragen werden.

Zur Bereitstellung einer belastbaren Informations- und Entscheidungsgrundlage für das anstehende Genehmigungsverfahren für dieses Vorhaben hat die Stadt Wolfach ecostra mit der Erstellung der vorliegenden Auswirkungsanalyse beauftragt.

Die Vor-Ort-Besichtigungen zur Bewertung der Standortqualität des Planstandortes wie auch zur Erfassung der Wettbewerbssituation erfolgten durch ecostra-Mitarbeiter in der 22. KW 2020 im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020. Für die vorliegende Aktualisierung wurde somit keine Neuerhebung des Wettbewerbs durchgeführt.

Grundlage dieser Untersuchung bilden zunächst die Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO sowie der relevanten landes- und regionalplanerischen Vorschriften (hier u.a. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017, Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung des projektrelevanten Rechtsrahmens
- Beschreibung und Bewertung der aktuellen Standort- und Objektsituation des bestehenden Netto LM-Discounters mit ca. 675 m² VK in der Bahnhofstraße
- Beschreibung und Bewertung der Standortsituation für den Planstandort in der Hausacher Straße im Gewann „Sägegrün“
- Erfassung, Darstellung und Bewertung des relevanten Wettbewerbs
- Abgrenzung des Einzugsgebiets, Ermittlung des aktuellen Bevölkerungspotenzials und der planobjektbezogenen Kaufkraftvolumina sowie Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030



- Analyse der durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftströme und mögliche Auswirkungen des Planobjektes auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung sowie auf die Nahversorgung
- Abschließende Bewertung und Empfehlungen zur möglichen Realisierung des Planvorhabens in Wolfach

Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient dem Auftraggeber als Informations- und Entscheidungsgrundlage für das anstehende Genehmigungsverfahren in Zusammenhang mit der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto LM-Discounters am Standort Wolfach.

1.2 Der Rechtsrahmen für die Standortentwicklung im Einzelhandel

1.2.1 Bundesrechtliche Regelungen (BauGB, BauNVO)

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Standortentwicklung im Einzelhandel stellen die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Im BauGB werden förmliche Verfahren zur Aufstellung verschiedener Pläne geregelt. Die BauNVO bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Die zentrale Norm des §11 Abs. 3 BauNVO führt hierzu aus:

- „(3) 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 Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“



Entsprechend der BauNVO greift die Regelvermutung des §11 Abs. 3 Satz 3, wonach Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ergänzend hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. In diesem Fall wird von den Genehmigungs- und Planungsbehörden zunächst vermutet, dass der Betrieb nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat, so dass der Betrieb nur in bestimmten Gebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete).

Neben den bundesrechtlichen Gesetzen und Verordnungen sind weiterhin die Raumordnungsgesetze, Landesentwicklungspläne sowie ggf. ergänzende Verordnungen der jeweiligen Bundesländer von Bedeutung. Die Zuweisung der allgemeinen Raumordnungsangelegenheiten in die Gesetzgebungskompetenz der Länder hat zur Folge, dass je nach Bundesland z.T. unterschiedliche gesetzliche Regelungen zu beachten sind.

1.2.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg (LEP 2002, Einzelhandelserlass, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017)

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan für Baden-Württemberg¹ vom September 2002 (LEP 2002) sowie der Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg vom Februar 2001² beinhalten u.a. Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind. So wird im Kapitel 3 „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ des LEP 2002 unter Punkt 3.3 „Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen“ u.a. festgehalten:

„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.*

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

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen

¹ Vgl. WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP 2002), Stuttgart 2002

² Vgl. WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Stuttgart, 2001, Az.: 6-2500.4/7

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden."

Die zentralörtliche Hierarchie mit ihren abgestuften Versorgungsfunktionen ist für Baden-Württemberg ebenfalls im LEP 2002 festgehalten.¹ Danach halten Ober- und Mittelzentren höherwertige Güter und Dienstleistungen für den spezialisierten, mittel- und langfristigen Bedarf vor. Unterzentren dienen der Deckung des qualifizierten und häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung. Jeder zentrale Ort übernimmt innerhalb der hierarchischen Struktur und der flächendeckenden Funktionsteilung im Raum für einen entsprechenden Verflechtungsbereich auch Funktionen der niedrigeren Zentralitätsstufe(n). Diese Vorgaben der Landesplanung werden auf der regionalen Ebene weiter konkretisiert. Maßgeblich ist im vorliegenden Fall der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017, dessen Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ vom 16.07.2010 sowie dessen Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 08.12.2016 im September 2017 verbindlich genehmigt wurde.² Folgende zentrale Orte mit entsprechender Versorgungsfunktion werden im Regionalplan Südlicher Oberrhein definiert:

- **Oberzentren** sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung ihres Verflechtungsbereiches mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Als Oberzentren für die Region Südlicher Oberrhein sind die Städte Freiburg im Breisgau und Offenburg definiert.
- **Mittelzentren** dienen als Schwerpunkte für Angebote an Bildung, Gesundheit und Kultur. Sie sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Im Untersuchungsraum bilden die benachbarten Gemeinden Haslach im Kinzigtal, Hausach und Wolfach ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Weitere Mittelzentren in der Region Südlicher Oberrhein sind z.B. Lahr/Schwarzwald im Westen oder Waldkirch und Emmendingen im Südwesten.
- **Unterzentren** sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf

¹ Vgl. WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): op.cit (LEP 2002), S. 20ff

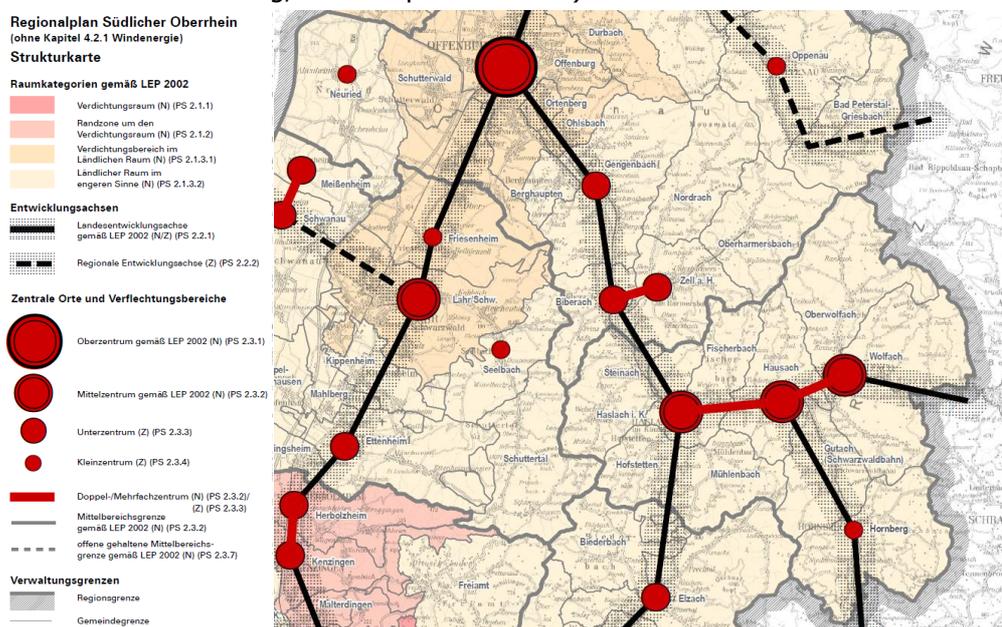
² Vgl. REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.): Regionalplan Südlicher Oberrhein 3.0, Freiburg, September 2017

eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Unterzentren im Untersuchungsraum sind laut Regionalplan Südlicher Oberrhein z.B. die Gemeinden Biberach/Baden und Tell am Harmersbach (in Funktionsteilung) im Norden oder Elzach im Südwesten.

- **Kleinzentren** sollen als Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Nächstgelegenes Kleinzentren im Umfeld von Wolfach ist die Gemeinde Hornberg im Süden.
- Alle anderen Gemeinden in der Region, d.h. **Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion**, sollen der örtlichen Grundversorgung der Bevölkerung dienen und über die entsprechende Ausstattung verfügen. Beispielgemeinden im Untersuchungsraum sind Gutach (Schwarzwaldbahn) oder Oberwolfach.

Damit ergibt sich für die Stadt Wolfach die folgende zentralörtliche Systematik: Landes- bzw. regionalplanerisch ist Wolfach – in Funktionsteilung mit den Nachbargemeinden Haslach im Westen und Hausach im Westen – als Mittelzentrum ausgewiesen. Ansonsten sind im näheren Untersuchungsraum lediglich einzelne Klein- und Unterzentren lokalisiert (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Gesamtfortschreibung, Stand September 2017)



Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein: Gesamtfortschreibung (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie), Strukturkarte, Stand: September 2017



Zum Verflechtungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Hausach / Haslach im Kinzigtal / Wolfach zählen dabei die Gemeinden Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Haslach im Kinzigtal, Hausach, Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinsach und Wolfach.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ergänzt diese Regelungen durch Vorgaben z.B. zu Hersteller-Direktverkaufszentren als einer besonderen Form des großflächigen Einzelhandels oder den Auswirkungen mehrerer kleinerer Betriebe in einem räumlichen Zusammenhang. Auf letzteren Sachverhalt bezieht sich die sog. „Agglomerationsregel“. Hierzu heißt es:¹

2.3.3 Sonderfall Agglomeration

Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können jedoch auch dadurch gegeben sein, dass mehrere kleinere Betriebe mit einer Größe von jeweils unter 1.200 m² Geschossfläche in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang errichtet werden, zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1.200 m² hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen. Solche als isolierte Einzelfälle gegebenenfalls für sich unbedenkliche Vorhaben müssen in ihrem Zusammenhang gesehen werden und können durch eine derartige Agglomeration gemeinsam zu Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO, wenn nicht sogar zu einem Einkaufszentrum werden.

Darüber hinaus werden das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im Einzelhandelserlass noch einmal wie folgt präzisiert:²

3.2.1.4 Verletzung des Kongruenzgebots

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.

3.2.2.3 Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung (...)

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

¹ Vgl. WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): op.cit. (Einzelhandelserlass)

² Vgl. WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG.): op.cit. (Einzelhandelserlass). Hinweis: Dieser Einzelhandelserlass ist am 20.02.2008 außer Kraft getreten und in Ergänzung sonstiger Vorschriften nur noch als Auslegungshilfe zu verwenden.

Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte erfolgt eine vertiefende Behandlung im Kapitel 2.4.4 „Einzelhandel“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein. Hier wird folgendes festgelegt:

2.4.4 Einzelhandel

(G) 2.4.4.1 Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

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 mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

(Z) 2.4.4.2 Konzentrationsgebot

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.

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.

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory Outlet Center) sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren Freiburg i. Br. und Offenburg zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.4.4.3 bis 2.4.4.7 gelten entsprechend.

(Z) 2.4.4.3 Beeinträchtungsverbot

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.

(Z) 2.4.4.4 Kongruenzgebot

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

(N) 2.4.4.5 Integrationsgebot

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



(Z) 2.4.4.6 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

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. 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.

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächen- und -größe zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments unterzuordnen.

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

Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierten Lagen 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.

(Z) 2.6.9.8 Einzelhandelsagglomeration

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.

In der diesbezüglichen Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist für die Stadt Wolfach ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte definiert, welches auf der Bahnhofstraße etwa auf Höhe der Bahnhaltestelle beginnt und nach Norden der Kinzig folgend über Kinzigstraße und Kirchstraße bis zur Vorstadtstraße reicht. Von dort verläuft es nach Osten bis zur Viktoriastraße, knickt nach Süden ab und verläuft entlang der Bergstraße, die Hauptstraße einschließend, bis zur Bahnhofstraße. Der bestehende Netto-Standort liegt innerhalb dieses Vorranggebiets. Darüber hinaus sind in der südlichen Kernstadt sowie im Osten des Stadtgebiets Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Der bestehende Edeka-Supermarkt wie auch der Planstandort für die Netto-Verlagerung befinden sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets in der südlichen Kernstadt.

Die bundes- und landesrechtlichen sowie regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Standortentwicklung im großflächigen Einzelhandel beinhalten somit eine Reihe von Vorgaben, welche bei einer Prüfung und Bewertung eines Einzelhandelsprojektes zu beachten sind. Zusammengefasst sind hier v.a. folgende Punkte von Bedeutung:

- **Konzentrationsgebot.** Dieses beinhaltet die Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu zentralen Orten einer bestimmten Zentralitätsstufe (z.B. Unter-, Mittel- oder Oberzentren), während eine entsprechende Ansiedlung z.B. in Gemeinden ohne jede landesplanerisch festgelegte Zentralität nicht vorgesehen ist. Jedoch kommen abweichend hiervon lt. Regionalplan Südlicher Oberrhein 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 sowie wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsräumen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.“*
- **Kongruenzgebot.** Demnach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen. Sie sollen so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet bzw. sich in diesen einfügt. 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.** Ein großflächiges Einzelhandelsprojekt darf weder die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen.¹ Auch sog. Nahversorgungsbereiche – d.h. Standorte mit einem im Wesentlichen fußläufigen Einzugsgebiet, die der Nahversorgung dienen – können zentrale Versorgungsbereiche sein, deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

¹ Eine wesentliche Beeinträchtigung wird dann vermutet, wenn durch das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten Umsatzrückgänge von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten Umsatzverluste von ca. 20 % zu erwarten sind, wobei diese Schwelle der Umsatzumverteilung nicht statisch zu bewerten ist. So wäre z.B. zwischen einem Umsatzrückgang von ca. 9,9 % und 10,1 % kein nennenswerter qualitativer Unterschied in den tatsächlichen Auswirkungen feststellbar. Nach der aktuellen Rechtsprechung besteht die Möglichkeit von negativen Auswirkungen auf die geschützte Planungshoheit der Nachbargemeinde und damit eine Abwägungspflicht dann, wenn eine Umsatzverteilung zu Lasten der Nachbarkommunen durch das angegriffene Vorhaben von etwa 10 % zu erwarten ist, weil die damit verbundenen primärwirtschaftlichen Folgen, insbesondere Betriebsschließungen, zu einer Veränderung der städtebaulichen Gestaltung führen und damit die Nachbargemeinde zu einer Änderung ihrer bisherigen Planung zwingen kann (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 25.04.2001, OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 08.01.1999, OVG Münster, Urt. v. 06.06.2005, 10 D 148/04).

- **Integrationsgebot.** Großflächige Einzelhandelsprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten – d.h. in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen – realisiert werden. Bei großflächigen Einzelhandelsprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können auch sonstige Standortlagen in Betracht kommen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind für das Vorhaben in Wolfach u.a. die o.g. Aspekte zu untersuchen und zu bewerten.

1.2.3 Neue Erkenntnisse der europäischen Rechtsprechung (EuGH-Urteil zu Visser / Appingedam) mit Relevanz für Auswirkungsanalysen im Einzelhandel

Mit dem Urteil der Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 30.01.2018 in Sachen „Visser / Appingedam“ haben sich eine Reihe von Konsequenzen ergeben, welche v.a. auch für die planerische Steuerung konkreter Handelsentwicklungen von Bedeutung sind (EuGH, Urt. v. 30.01.2018 – C-31/16 – DVBl 2019, 233). Ausgehend von der Feststellung des Gerichts, dass Einzelhandel eine Dienstleistung ist und somit die Europäische Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne anzuwenden ist, welche die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen steuern, wurden die Möglichkeiten zur planerischen Beschränkung von Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen merklich eingeschränkt bzw. deren Begründungsaufwand deutlich erhöht. Bislang liegen noch keine Urteile von deutschen Bundes- oder Oberverwaltungsgerichten vor, welche diese Vorgabe des EuGH aufgreifen. Die aktuelle Diskussion der Fachjuristen und -gutachter geht jedoch davon aus, dass mit diesem EuGH-Urteil bei der bauplanerischen Steuerung des Einzelhandels zukünftig u.a. folgende Aspekte zu beachten sein werden:¹

- Sortimentsbeschränkungen in der Form von Festlegungen für einzelne Warenbereiche mit hohem Detaillierungsgrad oder Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente in einer Größenordnung von nur wenigen 100 m² (oder sogar darunter) werden nur noch dann Bestand haben können, wenn nachvollziehbar begründet werden kann, dass diese Vorgaben mit einem hohen Maß an Wahrscheinlichkeit geeignet sind, städtebauliche Zielsetzungen zu erreichen. Ein solcher Nachweis dürfte in Zeiten von anhaltend starken Marktanteilsgewinnen des Online-Handels gerade auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten nicht immer leicht zu führen sein.²
- Schwellenwerte zur Bestimmung der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. 800 m² VK), welche bei Überschreiten die Vermutungsregel des § 11.3 BauNVO

¹ Vgl. hierzu Ulrich Battis & Jan Hennig: Unionsrechtliche Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels. In Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl), 02 / 2019, Heft 4, S. 197ff; vgl. Dr. Lademann & Partner: Neue Chancen für die Weiterentwicklung und Vitalisierung von Fachmarktzentren. Konsequenzen des „Visser/Appingedam-Urteils“ des Europäischen Gerichtshofs. In MEC METRO-ECE Centermanagement: Fachmarktzentren in Deutschland. Werte sichern. Werte steigern. Düsseldorf 2019, S. 62ff

² Manche Fachgutachter gehen hier davon aus, dass zukünftig sogar ein periodisches Controlling und Monitoring von Bebauungsplänen notwendig sein wird, welches prüft, ob die Festsetzungen älterer Bebauungspläne immer noch erforderlich sind oder ob die Marktentwicklung sich auf die Existenz eines vor Jahren geprüften Einzelhandelsobjekts eingestellt hat und entsprechende Vorgaben somit zwischenzeitlich obsolet geworden sind.



auslösen ebenso wie relative oder absolute Schwellen (z.B. maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente an Standorten außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns, wie im Regionalplan Südlicher Oberrhein) werden kritisch auf ihre Verhältnismäßigkeit zu überprüfen sein und bedürfen ebenfalls einer besonderen fachlichen Begründung. Darüber hinaus wird es notwendig sein, dass diese – meist auf oberen Planungsebenen festgelegten – Schwellenwerte durch eine planende Gemeinde im Einzelfall dann überwunden werden können, wenn städtebauliche oder raumordnerische Ziele durch das Vorhaben nicht gefährdet sind.

- Wirtschaftliche Bedarfsprüfungen sind nach der EU-Dienstleistungsrichtlinie grundsätzlich verboten. Dies bedeutet, dass die Genehmigungsfähigkeit eines Einzelhandelsprojektes nicht mehr an sog. Entwicklungskorridoren eines zukünftigen branchenbezogenen Verkaufsflächenbedarfs gemessen werden darf, so wie dieser in vielen Einzelhandelskonzepten von den Gutachtern auf Grundlage meist der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognosen berechnet wurde.
- Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche muss dahingehend überprüft werden, ob dort entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben vorhanden sind bzw. geschaffen werden können. Dies kann ggf. auch dahingehend gelöst werden, indem mit einem zentralen Versorgungsbereich räumlich-funktional verknüpfte Teilräume als Entwicklungsbereiche bestimmt werden.
- Die Sortimentslisten mit ihrer Aufgliederung nach nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und deren damit verbundene planerische Zuweisung in bestimmte Standortlagen einer Gemeinde werden nur noch dann einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, wenn diese einerseits nicht sehr ausdifferenziert sind und andererseits auf einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung fußen.

Jedenfalls gewinnt vor diesem Hintergrund bei einer Nicht-Genehmigung für ein Einzelhandelsvorhaben eine plausible und nachvollziehbare Begründung an Bedeutung, welche jeweils auf den Einzelfall bezogene gewichtige städtebauliche und raumordnerische Aspekte beinhaltet.

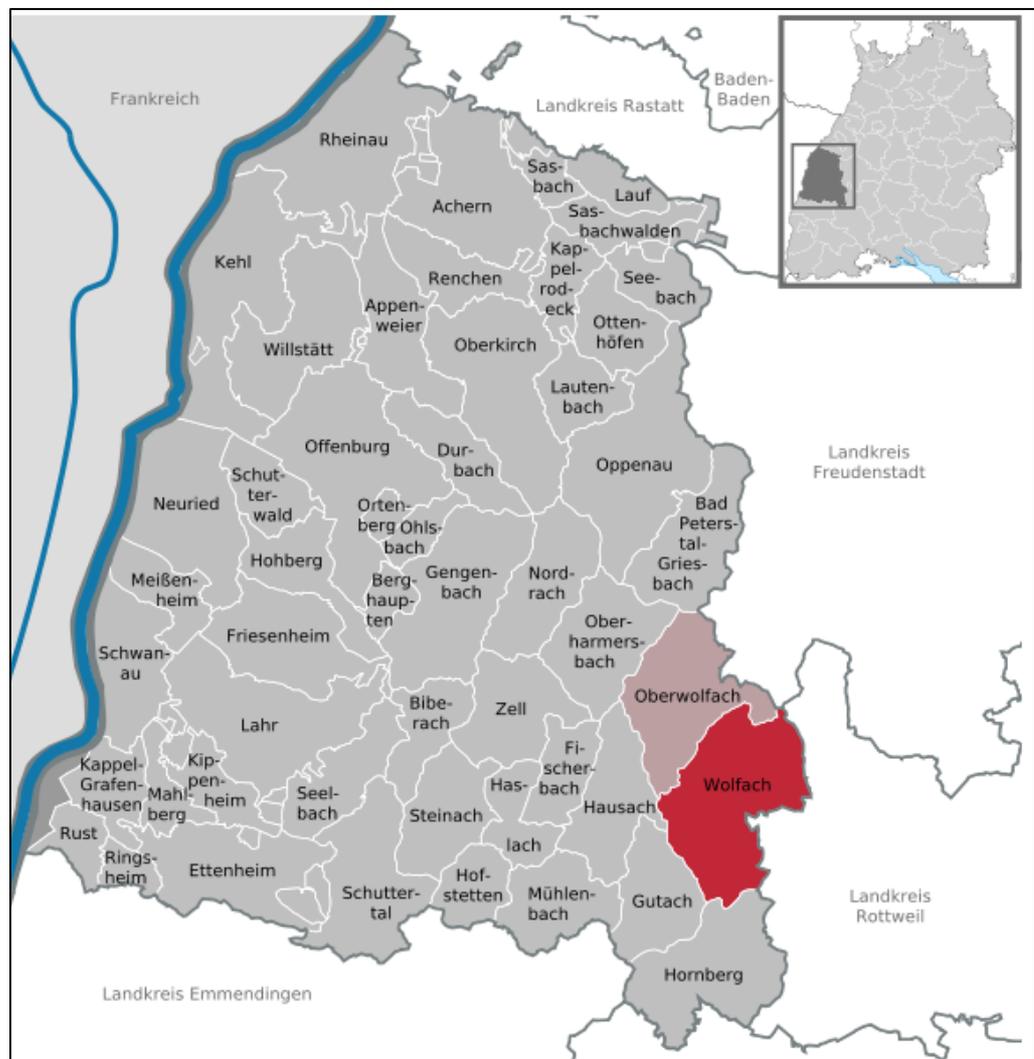
2. Standort- und Objektbeschreibungen sowie -bewertungen

2.1 Der Makrostandort Wolfach

2.1.1 Geographische Lage und allgemeine Rahmendaten

Die Stadt Wolfach mit ca. 5.800 Einwohnern liegt im Südwesten des Landes Baden-Württemberg innerhalb des Ortenaukreises. Naturräumlich ist die Stadt eingebettet in die Hügellandschaft des Mittleren Schwarzwaldes und liegt am Zusammenfluss von Wolf und Kinzig. Neben der hügligen bis bergigen Topographie ist die Landschaft von zahlreichen Tälern geprägt, die von Flüssen und Bächen in das Mittelgebirge geformt wurden.

Abb. 2: Die Lage der Stadt Wolfach innerhalb des Ortenaukreises

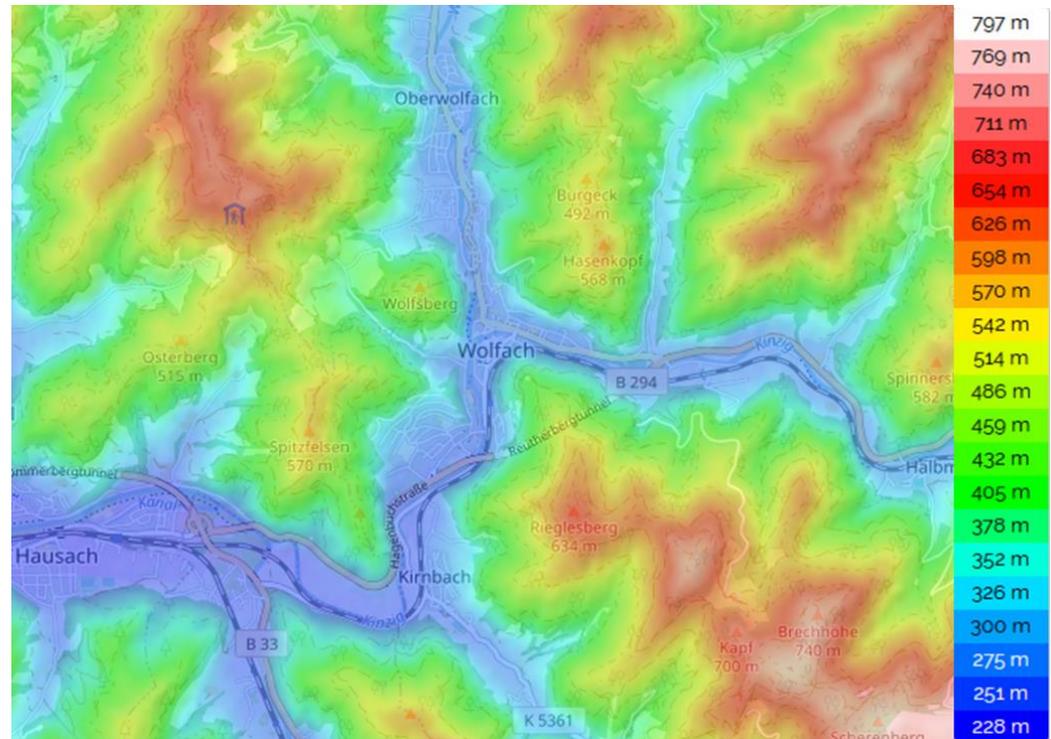


Quelle: www.wikipedia.org; Karte erstellt von Hagar66



Aufgrund dieses Reliefs ist der Raum für die Siedlungsentwicklung begrenzt und orientiert sich hauptsächlich an den Flussverläufen. Entsprechend dehnt sich auch der Siedlungskörper von Wolfach – Wolf und Kinzig folgend – v.a. in drei Achsen nach Norden, Osten und Süden hin aus.

Abb. 3: Die topographische Situation der Stadt Wolfach (Ortenaukreis)



Quelle: topographic-map.com; ecostra-Bearbeitung

Neben der Kernstadt gehören auch Kinzigtal im Osten sowie Kirnbach im Süden zum Stadtgebiet von Wolfach. Nächstgelegenes Oberzentrum ist das ca. 40 km nordwestlich gelegene Offenburg.

2.1.2 Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsraum orientiert sich aufgrund des bergigen Reliefs weitestgehend an den Flusstälern. Mit Abstand wichtigste Verkehrsachsen sind dabei die Bundesstraßen B33 (Offenburg – Villingen-Schwenningen) und B294 (Freiburg – Freudenstadt). Die B294 passiert Wolfach und verbindet die Stadt nach Nordosten hin mit Freudenstadt. Nach Westen kreuzt sie bei Hausach die B33, die von hier nach Süden u.a. die Gemeinden Gutach und Hornberg erschließt und weiter bis nach Villingen-Schwenningen führt. Nach Westen verlaufen B33 und B294 teilweise auf einer gemeinsamen Trasse und führen u.a. über die Städte Hausach, Haslach und Biberach bis nach Offenburg. Aufgrund der Konzentration auf wenige Hauptverkehrsachsen kommt es im in den Städten Wolfach, Hausach und Haslach regelmäßig zu einer hohen Verkehrsbelastung. Um diese zu reduzieren, wurde u.a. in Wolfach Anfang der 1990er Jahr der ca. 1,2 km lange Reutherbergtunnel fertiggestellt, der die B294 aufnimmt, die bis dahin



durch den Ortskern führte. Diese Ortsumgehung trug in der Folge zu einer deutlichen Reduzierung der Verkehrslast in der Hauptstraße von Wolfach bei.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen im Westen bei Lahr/Schwarzwald bzw. bei Offenburg (A5 Basel – Karlsruhe – Frankfurt/Main) und im Osten bei Zimmern ob Rottweil (A81 Stuttgart – Singen) sind jeweils 40 – 50 PKW-Minuten entfernt.

Wolfach verfügt daneben auch über einen Anschluss an das Schienennetz der Kinzigtalbahn (Hausach – Schiltach), die zwar lediglich eine Streckenlänge von ca. 14 km hat, in Hausach jedoch einen Umstieg auf das Streckennetz der Schwarzwaldbahn (Offenburg – Singen (Hohentwiel)) ermöglicht. Zudem verbinden örtliche und regionale Buslinien die Gemeinden und einzelnen Ortsteile im Kinzigtal.

2.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Wolfach besteht neben der Kernstadt noch aus den Ortsteilen Kirnbach und Kinzigtal und verfügt über insgesamt ca. 5.800 Einwohner. Den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt bildet dabei die Kernstadt mit ca. 3.820 Einwohner, die Ortsteile Kirnbach und Kinzigtal verfügen über ca. 1.140 bzw. ca. 840 Einwohner. Nach Norden geht das Stadtgebiet Wolfachs siedlungsstrukturell nahezu nahtlos in die Nachbargemeinde Oberwolfach über.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten konzentriert sich die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf die ufernahen Bereiche in den Tälern der Flüsse Wolf, Kinzig oder kleinerer Gewässer. Vereinzelt dehnt sich die Wohnbebauung auch in die Hanglagen aus, so z.B. in der südlichen Kernstadt rechts der Kinzig. Insgesamt führt die Tallage von Wolfach dazu, dass die Siedlungsfläche vergleichsweise dicht bebaut und der Raum für weitere potenzielle Entwicklungen begrenzt ist.

Die Bevölkerung von Wolfach wuchs bis Ende der 1960er Jahr konstant an (der bisherige Höchststand von 6.645 Einwohner wurde im Jahr 1969 erreicht), nahm aber seit dem mehr oder weniger kontinuierlich ab und liegt derzeit bei ca. 5.800 Personen. Anders als in den benachbarten Gemeinden Hausach und Haslach hat sich der Bevölkerungsrückgang auch nach der Jahrtausendwende fortgesetzt.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Baden-Württemberg wird bis zum Jahr 2030 (basierend auf dem Basisjahr 2017) ein leichter Bevölkerungsrückgang um ca. -0,2 % prognostiziert.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Unter anderem aufgrund der topographisch bedingten Flächenknappheit verfügt Wolfach über vergleichsweise wenige Gewerbeflächen. Nennenswerte Gewerbeansiedlungen finden sich etwa im östlichen Stadtgebiet an der Einfahrt zum Reutherbergtunnel direkt an der B294 in den Bereichen „Schmelzegrün“ und „Schiltacher Straße“. Neben kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben haben hier u.a. die Unternehmen „Supfina“ (Oberflächenbearbeitung) und Leopold (CNC-Drehteile) ihren Sitz. Letzteres



ist mit ca. 220 Angestellten auch größter Arbeitgeber in Wolfach. Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt im Bereich „Hausacher Straße“/ „Untere Zinne“, wo u.a. der Schreibwarenhersteller „Klio Eterna“ und die ehemalige Glashütte „Dorotheenhütte“ (u.a. Mundblashütte, Glasmuseum und Verkauf von Weihnachtsschmuck) ihren Sitz haben. Mit zwei Krankenhäusern, dem Ortenau Klinikum Wolfach (ca. 80 Betten, etwa 160 Mitarbeiter) und der Parkinson-Klinik Ortenau (ca. 55 Betten), hat auch der Gesundheitssektor einen gewissen Stellenwert in der Wirtschaftsstruktur.

Als Mittelzentrum (in Funktionsteilung) und ehemalige Kreisstadt ist Wolfach zudem Sitz einiger öffentlicher Behörden (u.a. Amtsgericht, Finanzamt, Außenstelle Landratsamt), die somit auch zum örtlichen Arbeitsplatzangebot beitragen.

Eine besondere Bedeutung kommt, wie bei vielen Städten und Gemeinden im Kinzigtal, dem Tourismus zu. Insbesondere für Naturtouristen, Wanderer, Motorradfahrer oder auch Mineraliensammler ist Wolfach ein beliebtes Ausflugsziel. Im Jahr 2019 verzeichnete die Stadt ca. 41.700 Gästeankünfte und ca. 133.700 Übernachtungen, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug etwa 3,2 Tage.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg arbeiten derzeit ca. 2.260 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Wolfach. Etwa 38 % davon sind dem produzierenden Sektor zuzuordnen, ca. 19 % arbeiten im Bereich Handel/Verkehr/Gastgewerbe und knapp 43 % sind in sonstigen Dienstleistungsbereichen beschäftigt. Land- und Forstwirtschaft spielen nur eine untergeordnete Rolle. Unter anderem aufgrund eines breiteren Arbeitsplatzangebotes in den benachbarten Städten Hausach und Haslach verzeichnet Wolfach seit Jahren eine negative Pendlerbilanz. Im Jahr 2020 gab es per Saldo ca. 340 mehr Auspendler als Einpendler. Für den Einzelhandel ist dies insofern bedeutend, dass – bei entsprechendem Angebot – ein Teil der Einkäufe am Arbeitsort getätigt wird und es somit bei Auspendlerüberschüssen auch zu Kaufkraftabflüssen kommen kann. Die Arbeitslosenquote im Ortenaukreis betrug 2020 ca. 3,7% und war damit geringfügig niedriger, als der Durchschnitt für das Land Baden-Württemberg von ca. 4,1 %.¹ Mit einem Wert von ca. 116,0 liegt das Kaufkraftniveau in Wolfach deutlich über dem Durchschnittswert für den Landkreis von ca. 100,8 und dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100,0.

Die Stadt Wolfach ist im LEP Baden-Württemberg von 2002 und im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 gemeinsam mit den Nachbarstädten Haslach im Kinzigtal und Hausach als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen. Damit übernimmt das gemeinsame Mittelzentrum eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die zum Verflechtungsbereich zählenden Gemeinden Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Haslach im Kinzigtal, Hausach, Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinach und Wolfach.

¹ Die Arbeitslosenquote liegt lediglich bis auf die Ebene der Landkreise vor. Vgl.: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): www.statistik-bw.de

2.3 Der Einzelhandelsstandort Wolfach

Für die Stadt Wolfach wurde durch die BBE im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches für die vorliegende Analyse zur Verfügung stand. Demnach verfügte Wolfach zum damaligen Erhebungszeitpunkt über ca. 54 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.900 m² und einer Umsatzleistung von ca. 20 Mio. €. Über alle Sortimentsbereiche hinweg wurde eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 60 % errechnet, was deutliche Kaufkraftabflüsse aus Wolfach indizierte. Besonders deutlich stellte sich dies im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel mit einer Kaufkraftbindung von nur ca. 47 % dar. Bei Apotheken, Drogeriewaren, Büchern, Papier- und Schreibwaren lag die Bindungsquote bei ca. 57 %.¹ Durch die zwischenzeitliche Ansiedlung des Edeka-Supermarktes mit ca. 1.500 m² VK im Jahr 2013 dürfte sich zumindest im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel die Kaufkraftbindung erhöht haben. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde auch eine Abgrenzung der Innenstadt von Wolfach vorgenommen, die mit dem regionalplanerisch festgelegten „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ deckungsgleich ist.

Abb. 4: Abgrenzung der Innenstadt von Wolfach



Quelle: Stadt Wolfach; openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

¹ Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetik wurden nicht gesondert ausgewiesen. Zudem muss angemerkt werden, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes der in dieser Studie gegenständliche Edeka-Supermarkt noch nicht in Betrieb war. Gleichzeitig war seinerzeit mit einer Filiale des Unternehmens Schlecker noch ein gewisses Drogeriewarenangebot in Wolfach vorhanden.

Aktuellere Daten zum Einzelhandel in Wolfach stellt der Handelsmonitor Oberrhein bereit.¹ Demnach bewegt sich die Einzelhandelszentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich in Wolfach bei ca. 90 – 110 % (S. 80). In den Nachbarstädten Hausach und Haslach liegt der Wert hingegen bei über 150 %. Für den mittel- und langfristigen Bereich wird für Wolfach seit 2008 eine Flächenreduktion und ein relativer Verlust der zentralörtlichen Funktion festgestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die wichtigsten Einzelhandelslagen in Wolfach von ecostra-Mitarbeitern im Rahmen einer qualitativen Vor-Ort-Begehung erfasst und bewertet.

2.3.1 Die Einkaufsinnenstadt von Wolfach

Die Innenstadt von Wolfach in der Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 ist deckungsgleich mit dem im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Demnach beginnt der Innenstadtbereich auf der Bahnhofstraße etwa auf Höhe der Bahnhaltestelle und geht nach Norden der Kinzig folgend über Kinzigstraße und Kirchstraße bis zur Vorstadtstraße. Von dort verläuft sie nach Osten bis zur Viktoriastraße, knickt nach Süden ab und verläuft entlang der Bergstraße, die Hauptstraße einschließend, bis zur Bahnhofstraße.

Der Einzelhandelsbesatz der Innenstadt konzentriert sich innerhalb dieses Bereichs allerdings vor allem auf die Hauptstraße zwischen einem historischen Torbogen im Süden und der Kinzigbrücke im Norden. Der Einzelhandelsbesatz wird hier vor allem von Fachgeschäften geprägt, die aufgrund der baulichen Strukturen meist kleinflächig sind. Von wenigen Ausnahmen abgesehen (NKD-Textildiscounter, CBR Companies) finden sich kaum Filialisten innerhalb der Innenstadt. Der Haupteinkaufsbereich entlang der Hauptstraße ist für den PKW-Verkehr freigegeben und als Tempo-20-Zone ausgewiesen, kostenpflichtige Parkierungsmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum vorhanden. Dies schmälert zwar durchaus die Aufenthaltsqualität, aufgrund der teils historischen Fassadengestaltung, ansprechender Straßenmöblierung (Blumenkästen, Fahngirlanden über der Straße) und ausreichend breiter Gehwege bietet die Hauptstraße dennoch eine recht attraktive städtebauliche Kulisse.

In den von der Hauptstraße abgehenden Gassen und Straßen nimmt die Einzelhandelsdichte rasch ab. Neben der Hauptstraße finden sich nennenswerte Handelslagen zum einen noch im Bereich Bahnhofstraße mit einem Netto LM-Discounter und einem Raiffeisen Bau- und Getränkemarkt sowie in der westlichen Vorstadtstraße (u.a. LM SB-Markt Leist, Schuhfachgeschäft, Parfümerie, Weltladen, Fachgeschäft für Kinderbekleidung). Allerdings ist hier der Handelsbesatz nicht durchgängig und wird immer wieder von anderen Nutzungen (meist Wohnen oder Dienstleister) unterbrochen. Auch die Passantenfrequenz bricht in den Lagen abseits der Hauptstraße spürbar ab.

¹ GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG: Handelsmonitor Oberrhein – Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel 2008 bis 2017. Ludwigsburg, 2017



Bezogen auf die Nahversorgung findet sich in der Innenstadt zumindest quantitativ eine vergleichsweise gute Ausstattung. Zu nennen sind hierbei besonders Netto LM-Discounter, ein Raiffeisenmarkt (beide Bahnhofstraße) sowie der LM SB-Markt Leist (Vorstadtstraße), gerade die Märkte Netto und Leist sind jedoch kleindimensioniert und z.T. deutlich in die Jahre gekommen. Ergänzt wird das Angebot im Food-Bereich durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie einem Anbieter für Feinkost und Gewürze. Insgesamt beschränkt sich die Versorgungsfunktion der genannten Betriebe fast ausschließlich auf die Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich.

Neben den angesprochen Einzelhandelsbetrieben fällt vor allem in der Hauptstraße ein breites Gastronomieangebot auf, welches auf die touristische Ausrichtung von Wolfach hinweist. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur durch diverse konsumnahe Dienstleistungen (u.a. Bankfilialen, Reisebüro, Hotels) sowie einige öffentliche Verwaltungseinrichtungen, z.B. Stadtverwaltung und Finanzamt.

Insgesamt bietet die Innenstadt von Wolfach ein Einzelhandelsangebot, welches fast ausschließlich auf die Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung – sowie z.T. Touristen – ausgerichtet ist. Eine überörtliche Ausstrahlung besitzt der innerstädtische Einzelhandel aufgrund fehlender Magnetbetriebe, einer geringen räumlichen Dichte bzw. Kompaktheit des Angebots nur in sehr begrenztem Maße.



Der Haupteinkaufsbereich entlang der Hauptstraße ist vor allem durch einen kleinflächig strukturierten Fachgeschäftsbesatz gekennzeichnet. Filialisierte Betriebe (wie hier CBR Companies) bilden die Ausnahme.



Insbesondere im Bereich des historischen Rathauses ist die Aufenthaltsqualität der Hauptstraße recht gut. Auffällig sind die Möblierung des öffentlichen Raums sowie ein breites Gastronomieangebot.



Der nördliche Teil der Bahnhofstraße wird auch noch der Innenstadt zugeordnet. Abgesehen von einem Raiffeisenmarkt, Netto LM-Discounter und einer Tankstelle ist hier aber kein nennenswerter Einzelhandel vorhanden. Ein dichter Besatz beginnt erst nördlich des Torbogens entlang der Hauptstraße. Der Bahnhof (rechtes Bild) liegt bereits außerhalb der abgegrenzten Innenstadt.





In der Vorstadtstraße finden sich nur noch sporadisch Einzelhandelsnutzungen. Die Aufenthaltsqualität ist hier deutlich geringer als in der Hauptstraße. Auch die Passantenfrequenz lässt stark nach.

2.3.2 Sonstige Einzelhandelslagen in der Stadt Wolfach

Über die Innenstadt als „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ hinaus werden im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 für die Stadt Wolfach noch zwei „Vorbehaltsgebiete für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)“ definiert und abgegrenzt. Dabei handelt es sich zum einen um ein Areal im südlichen, rechts der Kinzig gelegenen Teil der Kernstadt. Der Standortbereich wird südöstlich durch die B294 und nordwestlich durch Hausacher Straße, Glashüttenweg und Spitzbergweg begrenzt. Der hier ansässige Edeka-Supermarkt ist der einzige Einzelhandelsbetrieb in diesem Standortbereich. Ansonsten wird die Nutzung hauptsächlich durch Gewerbe und daran angrenzender Wohnbebauung geprägt. Der andere Bereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet entlang der Schiltacher Straße rechts der Kinzig. Auf diesem Areal sind bislang keine Nutzungen zu erkennen.

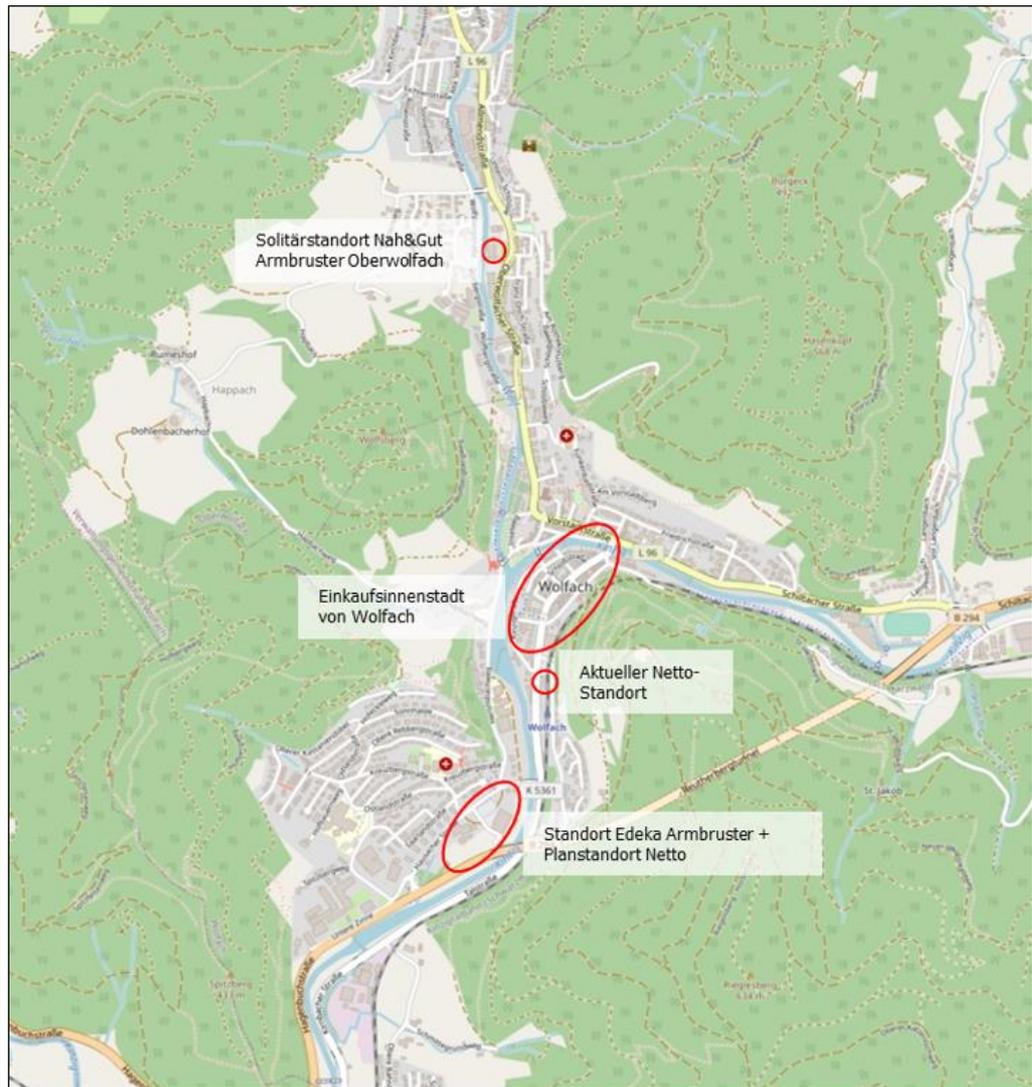
Weitere relevante Einzelhandelslagen sind derzeit in Wolfach nicht vorhanden. Erwähnenswert ist darüber hinaus ein Nah- und Gut-Supermarkt in der Nachbargemeinde Oberwolfach, die siedlungsstrukturell nahtlos in das Stadtgebiet Wolfachs übergeht. Aufgrund seines begrenzten Flächen- und Sortimentsangebots hat dieser Solitärstandort lediglich eine örtliche Versorgungsfunktion.

2.3.3 Versorgungslagen des Lebensmitteleinzelhandels im Umfeld von Wolfach

Im überörtlichen Umfeld kommt insbesondere folgenden Standortlagen eine Bedeutung als Versorgungsstandorte für Lebensmittel und Drogeriewaren zu. Diese sind somit auch als mehr oder weniger relevante Wettbewerbsstandorte für den Lebensmitteleinzelhandel des Mittelzentrums Wolfach zu sehen:

- In der westlich angrenzenden Gemeinde Hausach ist im Bereich „In den Brachfelder“ eine Einzelhandelsagglomeration mit den beiden LM-Discountern Lidl und Aldi sowie einem dm-Drogeriefachmarkt in PKW-orientierter Lage vorhanden. Etwas von diesen Märkten abgesetzt befindet sich auch ein Raiffeisenmarkt, der über ein gewisses Lebensmittelangebot verfügt. Etwa 500 m westlich dieser Agglomeration ist im Bereich des Hausacher Bahnhofs die Realisierung eines Rewe-Supermarktes vorgesehen.

Abb. 6: Übersicht der relevanten Einzelhandelslagen in Wolfach



Quelle: Openstreetmap.org; ecostra-Bearbeitung

2.4 Das Planvorhaben im Bereich Hausacher Straße in Wolfach

Ausgehend von seit Jahren bestehenden Verlagerungsbestrebungen des Betreibers und der Tatsache, dass in Wolfach keine anderweitigen Flächen vorhanden sind, ist geplant, den in Betrieb befindlichen Netto LM-Discounter von der Bahnhofstraße auf ein Areal im Gewann „Sägegrün“ zu verlagern. Dabei ist auch eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 675 m² VK auf ca. 1.110 m² VK geplant. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planareal befindet sich ein im Jahr 2013 eröffneter Edeka-Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK. Durch die räumliche Zusammenfassung beider Märkte sollen so die wesentlichen Nahversorgungsanbieter in Wolfach an einem Standort gebündelt werden.

Nachfolgend wird die Standort- und Objektsituation des bestehenden Netto LM-Discounters sowie anschließend das Planvorhaben im Gewann „Sägegrün“ beschrieben.



2.4.1 Standort- und Objektbeschreibung des bestehenden Netto LM-Discounters in der Bahnhofstraße

Der derzeitige Standort Netto LM-Discounters befindet sich in der Bahnhofstraße 5 in Wolfach in direkter südlicher Verlängerung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs „Hauptstraße“. Der historische Torbogen als Portal zur Innenstadt ist ca. 240 m nördlich entfernt. Somit ist der Standort sowohl der im Einzelhandelskonzept von 2008 abgegrenzten Innenstadt als auch dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ zuzuordnen. Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung und sporadischem Einzelhandel (Agip-Tankstelle, Raiffeisen Garten- und Getränkemarkt) geprägt.

Am derzeitigen Standort hat der Netto LM-Discounter eine Verkaufsfläche von ca. 675 m², 3 Kassen und verfügt über ca. 40 vorgelagerte Parkplätze. Das Gebäude ist in der Außen- und Innengestaltung deutlich in die Jahre gekommen. Die Kundenwege im Ladeninneren sind beengt und zugestellt. Zudem ist die Ein- und Ausfahrtsituation vom Parkplatz schmal und damit nicht unproblematisch. Aufgrund des unscheinbaren Gebäudes wie auch der Begrünung am Straßenrand ist die Einsehbarkeit, besonders aus Richtung Süden kommend, eingeschränkt.

Das Umfeld des Netto LM-Discounters lässt sich folgendermaßen beschreiben:

- Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich ein Raiffeisen Garten- und Getränkemarkt mit ca. 450 m² VK. Wenige hundert Meter dahinter beginnt ab dem Torbogen des Schloss Wolfach die Hauptstraße und damit der Haupteinkaufsbereich von Wolfach. Neben meist kleinstrukturierten Fachgeschäften finden sich hier vermehrt Gastronomieangebote, Dienstleister, Behörden und Wohnnutzungen.
- Direkt östlich verläuft die Bahntrasse der Kinzigtalbahn (Hausach – Schiltach). Unmittelbar dahinter steigt der Reutherberg steil an.
- Südlich angrenzend ist der Bahnhof Wolfach mit einigen dazugehörigen Park & Ride – Parkplätzen sowie eine Bushaltestelle lokalisiert. Im weiteren südlichen Verlauf Richtung Ortsausgang sind diesseits der Kinzig nur sehr sporadisch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen vorhanden (z.B. Agip-Tankstelle). Etwa 330 m südlich befindet sich eine PKW- und Fußgängerbrücke über die Kinzig, über die sowohl das dortige Wohngebiet als auch die Auffahrt auf die B294 (Richtung Hausach bzw. Schiltach) erreicht werden kann.
- Westlich des Netto LM-Discounters verläuft die Kinzig, bereits auf der gegenüberliegenden Flussseite ist u.a. eine Realschule mit Sportanlagen lokalisiert. Südwestlich davon befindet sich ein größeres Wohngebiet mit meist aufgelockerter Bebauung, das sich zum Teil bis auf die Hangbereiche ausdehnt. Auch die Parkinson-Klinik Ortenau liegt hier. Im südlichen Teil dieses Wohngebiets bzw. südwestlich des Netto befindet sich der Standort des Edeka Supermarktes Armbruster sowie der für die Netto-Verlagerung in Frage kommende Planstandort. Dieser ist vom aktuellen Netto-Standort ca. 600 m (Luftlinie) entfernt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße, die hier als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist, zumindest für die Innenstadtbewohner links



der Kinzig, grundsätzlich eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Durch den benachbarten Bahnhof und die Bushaltestelle verfügt der Netto LM-Discounter ebenfalls über eine ÖPNV-Anbindung.



Der Netto LM-Discounter in der Bahnhofstraße ist äußerlich bereits deutlich in die Jahre gekommen. Die Front ist nach Norden (bzw. Richtung Innenstadt) ausgerichtet und verfügt aus dieser Richtung auch über eine gewisse Einsehbarkeit bzw. ist als Handelsimmobilie zu erkennen. Aus Süden kommend (rechtes Bild) ist der Markt sehr unattraktiv gestaltet. Die vorgelagerten Parkflächen sind knapp bemessen und die Zufahrtswege recht schmal. Auch die Einfahrtssituation ist nicht ideal.



Blick nach Norden: Auf der rechten Bildseite ist der benachbarte Raiffeisen Garten- und Getränkemarkt zu erkennen. Hinter dem Torbogen beginnt der Haupteinkaufsbereich von Wolfach.



Blick nach Süden: nur noch sporadische Wohnbebauung Richtung Ortsausgang. Hinter dem Netto-Markt befindet sich der Bahnhof Wolfach sowie eine Bushaltestelle.

Insgesamt handelt es sich bei dem derzeitigen Netto LM-Discounter um einen städtebaulich integrierten Standort in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsinnenstadt von Wolfach. Neben objektspezifischen und gestalterischen Mängeln (u.a. Architektur, Flächengröße, Ladenlayout) weist der Markt auch diverse standortbezogene Nachteile wie u.a. mangelnde Parkplätze oder eine suboptimale kleinräumige Erreichbarkeit auf, sodass der bestehende LM-Discounter insgesamt nicht mehr den Anforderungen an solche Märkte entspricht. Dies spiegelt sich letztlich in einer nur mäßigen Kundenfrequenz.

2.4.2 Mögliche Verkaufsflächenerweiterung am Altstandort in der Bahnhofstraße

Es ist darüber hinaus zu prüfen, ob eine Erweiterung des Netto LM-Discounter ggf. am Altstandort möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Frage wie folgt zu bewerten:

- Aufgrund der siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten ist die Flächenverfügbarkeit am Standort Bahnhofstraße stark eingeschränkt. So wird das Grundstück des derzeitigen Netto LM-Discounters nach Westen von der Bahnhofstraße, nach Osten von der Bahntrasse sowie dem steil ansteigenden

Reutherberg, nach Süden durch Park & Ride Parkplätze der Bahn sowie einer Bushaltestelle und nach Norden durch eine öffentliche Straße sowie den dahinter liegenden Raiffeisen-Markt begrenzt. Bereits heute hat der Netto-Markt einen, im Vergleich zu ähnlichen Discountern, langen und schmalen Flächenzuschnitt.

- Eine Erweiterung von ca. 675 m² VK auf eine marktübliche und wirtschaftlich tragfähige Verkaufsfläche ist somit bereits aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie fehlender Flächen nicht möglich. Auch eine Einbeziehung angrenzender Grundstücke stellt aufgrund der konkreten Situation keine Option dar. Eine Verlegung der südlich angrenzenden Bahn- und Bushaltestelle mit den zugeordneten Parkplätzen für Reisende und Pendler ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, so dass diese Grundstücksoption ausgeschlossen werden kann. Nördlich stehen keine Grundstücksreserven zur Verfügung, da der Siechenwaldweg als Verbindung über die Bahnlinie zwingend erhalten bleiben muss und direkt anschließend die Bebauung mit dem Raiffeisen-Markt beginnt.
- Die zwischen Bahnhofstraße und Bahnlinie vorhandene Grundstücksconfiguration würde bei einer Flächenvergrößerung des Marktes zwangsläufig dazu führen, dass der bereits heute atypisch schmale Flächenzuschnitt des Marktes nochmals verlängert werden würde. Ein funktionierender Kundenlauf innerhalb des Marktgebäudes wäre so nicht mehr möglich. Auch ein ausreichendes Parkierungsangebot für einen ggf. erweiterten Markt ist am Standort in der Bahnhofstraße aus den bereits genannten Gründen nicht darstellbar.

Damit erfüllt der Altstandort des Netto LM-Discounters in der Bahnhofstraße nicht die objekt- und standortbezogenen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte. Aus gutachterlicher Sicht eignet sich dieser Standort nicht mehr für einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes. Diese Tatsache wird auch durch den Umstand deutlich, dass das Filialunternehmen Netto – unabhängig von der möglichen Realisierung des Marktes an der Hausacher Straße – den Standort in der Bahnhofstraße aufgeben wird.

2.4.3 Standortbeschreibung für das Planareal im Gewann „Sägegrün“

Als Standortbereich für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters ist das Gewann „Sägegrün“ in der südlichen Kernstadt von Wolfach vorgesehen, welches sich zwischen Hausacher Straße und Kinzig befindet. Neben bestehenden Nutzungen (u.a. Edeka-Armbruster, Autohaus) sind auch mehrere z.T. weitläufige Grünflächen vorhanden.

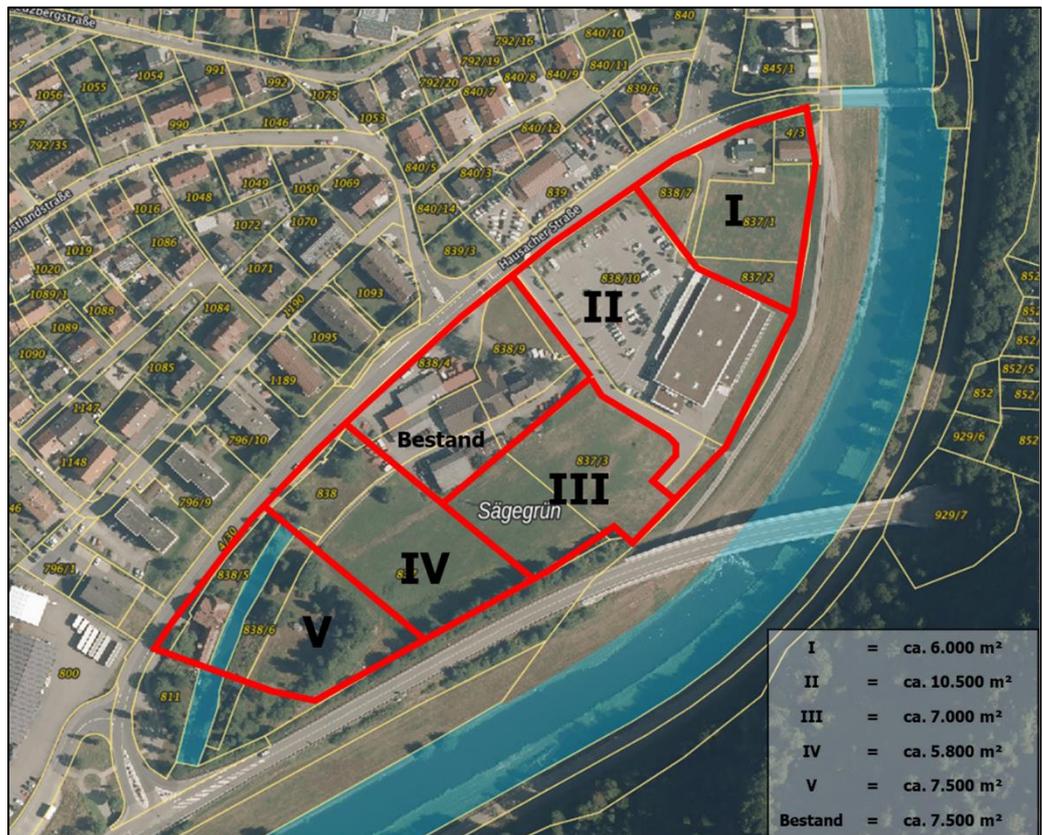
Für die Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters ist nach derzeitigem Planungsstand ein Areal an der Hausacher Straße vorgesehen, welches ca. 180 m südwestlich vom bereits bestehenden Edeka-Supermarkt lokalisiert ist (Nr. IV in Abb. 7).

Dabei handelt es sich um eine Grünfläche, die trapezförmig geschnitten ist und sich von der Hausacher Straße bis zur B294 erstreckt. Die Grundfläche beträgt ca. 5.800 m². Nordöstlich wird das Areal durch Gewerbenutzung (u.a. Autohaus) und südwestlich



durch das Grundstück eines benachbarten Wohnhauses begrenzt. Der weitere Standortbereich ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt, wobei sich letzteres vor allem im westlichen Bereich der Hausacher Straße sowie an der Straße „Untere Zinne“ konzentriert. Nach Südosten hin fällt das Gelände topographisch leicht ab. Aufgrund der Nähe zur Kinzig liegt das Planareal teilweise im Überschwemmungsbereich des Flusses, sodass geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig sind.

Abb. 7: Lageplan des Gewanns „Sägegrün“ in Wolfach



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers; Geoportal Baden-Württemberg; ecostra-Bearbeitung

Im Einzelnen lässt sich das Umfeld des Grundstücks für die geplante Verlagerung des Netto LM-Discounters folgendermaßen beschreiben:

- Nördlich des Planareals befindet sich ein zusammenhängendes Wohngebiet mit überwiegend 1-2 geschossiger Wohnbebauung und ca. 1.500 Einwohnern. Vor allem entlang der Hausacher Straße findet sich eine höhere Verdichtung mit z.T. 3-4 geschossiger Wohnbebauung. Etwa zentral innerhalb dieses Wohngebiets ist die Parkinson-Klinik Ortenau lokalisiert.
- Östlich bzw. nordöstlich angrenzend befinden sich ein Autohaus sowie ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude. Dahinter ist bereits der Edeka-Supermarkt Armbruster mit ca. 1.500 m² VK lokalisiert. Im weiteren nördlichen Verlauf dünnt am rechten Kinzigufer die Wohnbebauung bereits merklich aus, allerdings ist hier eine Realschule mit dazugehörigen Sportanlagen vorhanden. Auf der linken Seite der Kinzig, die über eine PKW- und Fußgängerbrücke gequert werden kann, beginnt in weiterer nördlicher Richtung der Innenstadtbereich von Wolfach. Neben dem Bahnhof und

sporadischer Handelsnutzung (u.a. Tankstelle, Raiffeisen Garten- und Getränkemarkt) ist hier der bisherige Netto-Standort zu finden. In direkter Verlängerung davon beginnt der Haupteinkaufsbereich von Wolfach (Hauptstraße).

- Nach Süden bzw. Südosten hin wird das Planareal von einer Böschung und der dahinterliegenden B294 begrenzt, die hier in den Reutherbergtunnel einmündet. Hinter der Bundesstraße verlaufen die Kinzig sowie die Kirnbacher Straße.
- Südlich und südwestlich wird das Umfeld vor allem durch ein Gewerbegebiet geprägt, in dem u.a. der Schreibwarenhersteller Klio Eterna seinen Sitz hat. Auch die Schauglashütte „Dorotheenhütte“ – durchaus ein Anlaufpunkt für Touristen – ist hier vorhanden. Darüber hinaus befindet sich hier die Zufahrt von der Hausacher Straße auf die B294. Als direkte Verbindung von und auf die Bundesstraße ist diese Kreuzung relativ stark befahren und stellt die wesentliche verkehrliche Erschließung im Süden für Wolfach her.

Die verkehrliche Erschließung des Planareals wird vor allem über die Hausacher Straße hergestellt, die als zentrale Ortsein- und -ausfahrt von und auf die B294 im Süden fungiert. Die B294 als Hauptverkehrsachse im Raum führt von Südwest nach Nordost am Planareal unmittelbar am Planareal vorbei. Aufgrund der Straßenrandbegrünung wird die Einsehbarkeit für allem für den PKW-Verkehr Richtung Schiltach allerdings merklich eingeschränkt. Aus der gegenläufigen Richtung ist das Planareal nach der Tunnelausfahrt hingegen einsehbar.

Direkt am Planareal befindet sich eine Bushaltestelle (Fahrerichtung Wolfach, Triberg, Schiltach, Freudenstadt), sodass eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist. Insbesondere für die Bewohner aus dem angrenzenden Wohngebiet und die Beschäftigten des Gewerbegebiets Hausacher Straße / Untere Zinne kann der Planstandort auch fußläufig erreicht werden. Darüber hinaus wird der Herlinsbachweg in Verlängerung der Hausacher Straße stark von Radfahrern genutzt, die in die Innenstadt- bzw. die nördliche Kernstadt fahren.



Das Planareal ist derzeit eine Grünfläche und vereinzelt mit Bäumen bewachsen. Hinter der Böschung im Bildhintergrund verläuft die B294. Direkt am Planareal ist eine Bushaltestelle vorhanden (Verbindung nach Wolfach, Schiltach und Freudenstadt)



Hausacher Straße Richtung Wolfach Ortsmitte, die hier über keine mittige Fahrbahnmarkierung verfügt. Im Bildhintergrund ist der benachbarte Edeka-Supermarkt Armbruster zu erkennen.



Hausacher Straße Richtung Ortsausgang / Gewerbegebiet / Hausach. Auch hier ist die Straße vergleichsweise schmal. Die auf der rechten Bildseite beginnende, teils mehrgeschossige Wohnbebauung ist teils durch Grünstreifen von der Straße getrennt.



Südwestlich des Planstandortes findet sich ein Gewerbegebiet mit teils großflächigen Nutzungen (hier ist eine Spedition zu sehen).



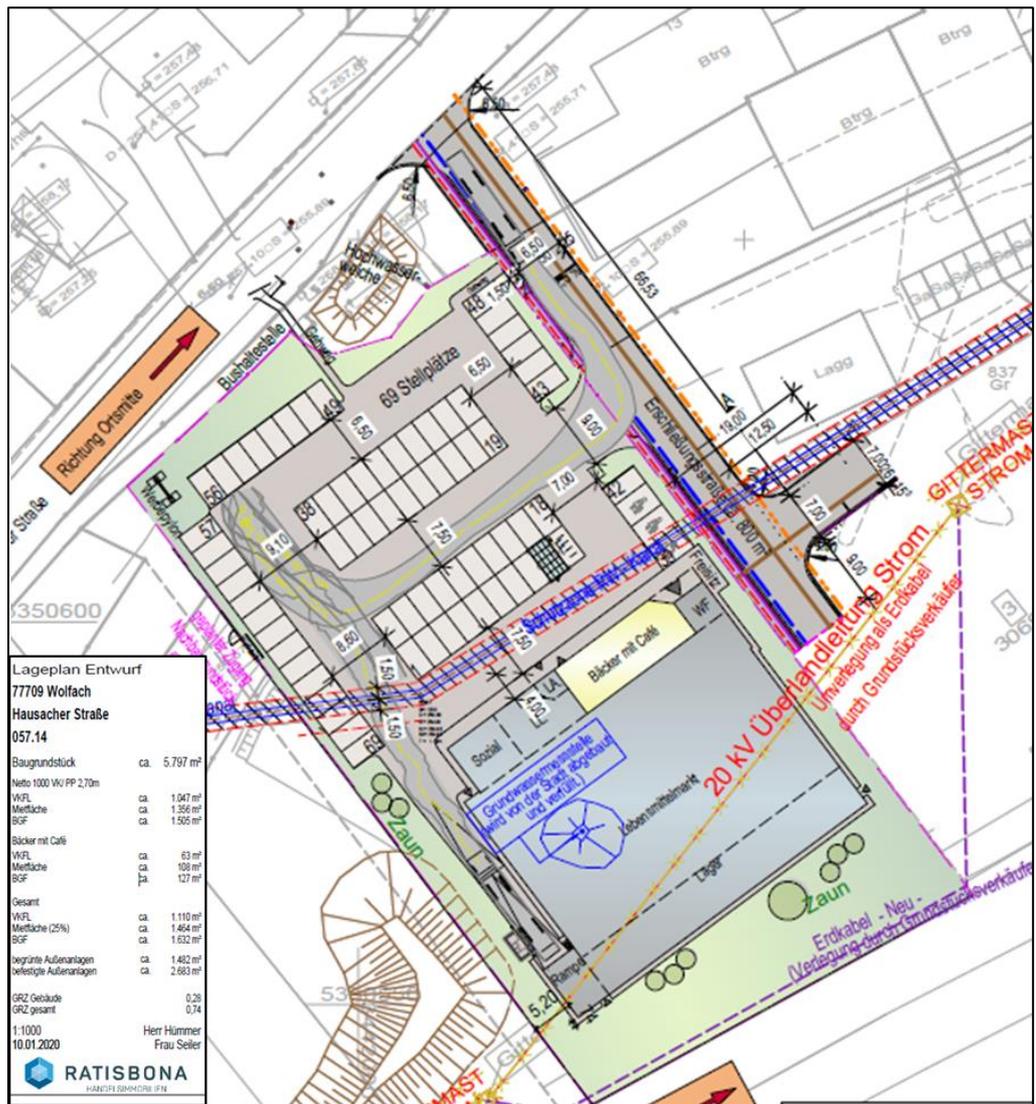
Die Hausacher Straße mündet westlich des Planstandortes in die B294. Damit ist die Hausacher Straße für den von Süden kommenden Verkehr die wichtigste Zufahrtsachse nach Wolfach.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort am Siedlungsrand der südlichen Kernstadt von Wolfach. Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein ist das Planareal in einem „Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ lokalisiert. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im fußläufigen Umfeld wie auch der ÖPNV-Anbindung ist der Standortbereich als (noch) städtebaulich integrierte Lage zu bewerten.

2.4.4 Projektbeschreibung des verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounters

Gemäß vorliegenden Planunterlagen soll der verlagerte Netto LM-Discounter eine Verkaufsfläche von ca. 1.110 m² VK umfassen. Eine Bäckerei mit Café soll im Vorkassenbereich integriert werden. Die Parkierung (ca. 70 Stellplätze) erfolgt vorgelagert in Richtung der Hausacher Straße, der Netto-Markt selbst wird zurückversetzt von der Hausacher Straße in Richtung der B294 platziert werden (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Projektskizze für den derzeitigen Planstandort des zu verlagernden und zu erweiternden Netto LM-Discounter

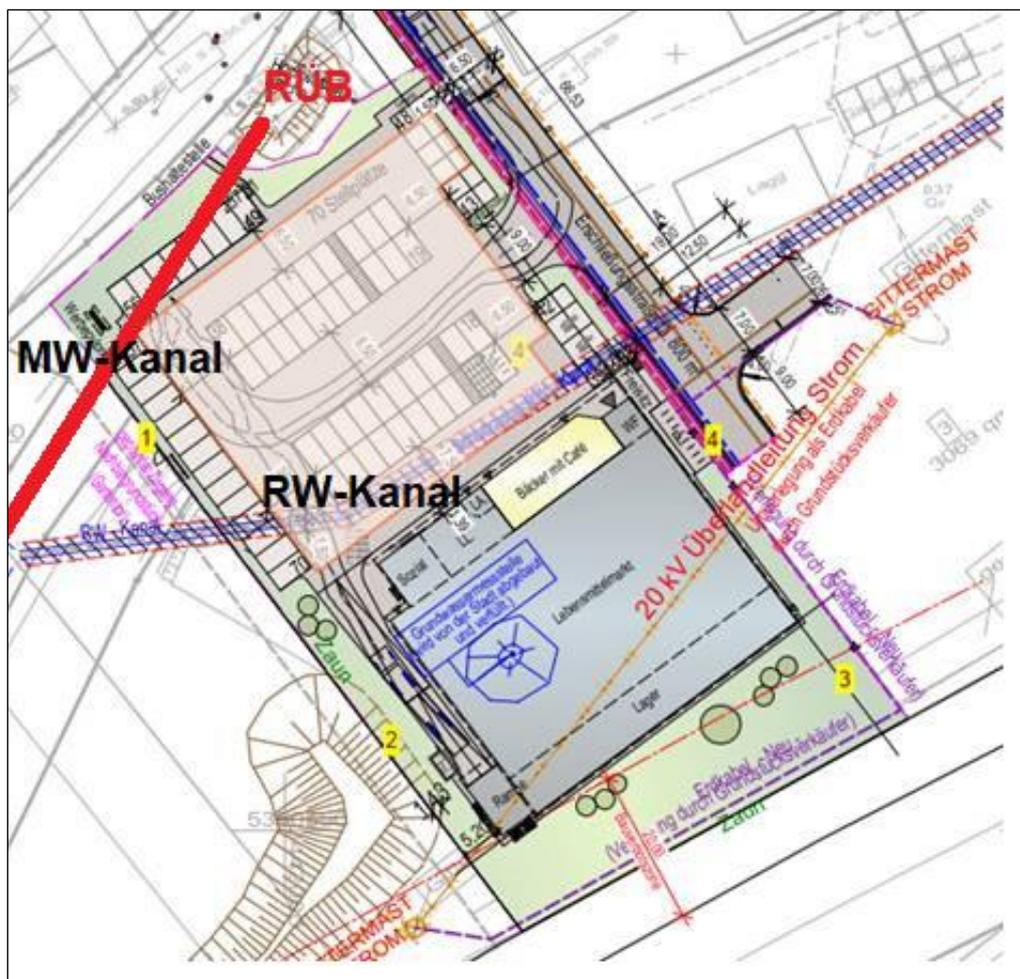


Quelle: Unterlagen des Auftraggebers; ecostra-Bearbeitung

Von Seiten der zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer Vorbesprechung angeregt, eine alternative Platzierung des Marktes zu prüfen, sodass das Marktgebäude räumlich näher an die Wohnbebauung an der Hausacher Straße heranrückt und eine bessere Integration an den Siedlungskörper ermöglicht werden könnte. So wurde eine Prüfung dahingehend angeregt, ob der Markt gegenüber den bestehenden Planungen gespiegelt – also direkt an die Hausacher Straße anschließend – platziert oder ggf. um 90 Grad gedreht werden könne.



Abb. 9: Die Variante „Spiegelung“ des Marktes (schattierte Fläche)

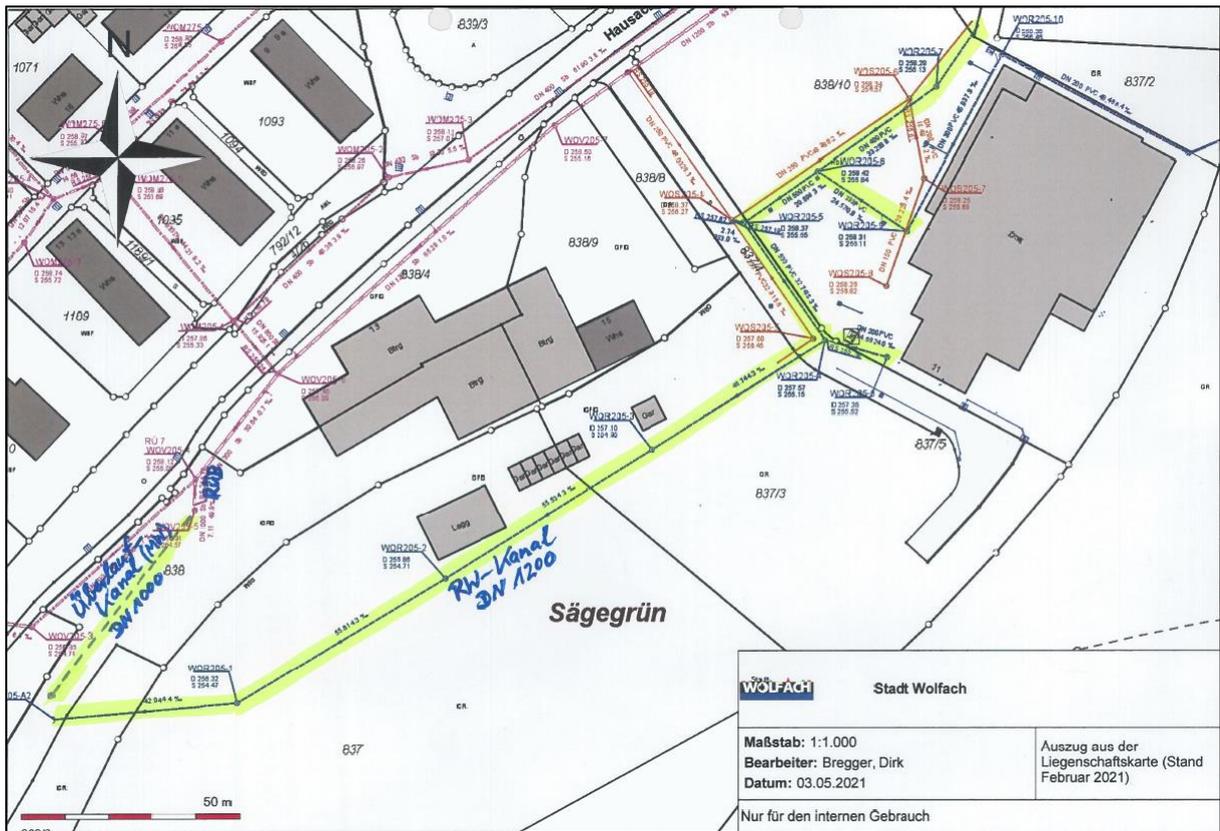


Quelle: Unterlagen des Auftraggebers; ecostra-Bearbeitung

Die durch den Auftraggeber veranlasste Untersuchung möglicher konzeptioneller Anordnungsvarianten auf dem Planareal hat ergeben, dass diesen verschiedene bauliche und betriebliche Zwänge entgegenstehen. So ist darauf hinzuweisen, dass

- etwa mittig quer über das Grundstück ein RW-Kanal mit Durchmesser DN 1.200 sowie am nordwestlichen Rand ein MW-Kanal mit Durchmesser DN 1.000 verlaufen, welche nicht überbaut werden dürfen und bei denen auch gewisse Mindestabstände einzuhalten sind. Bei einer „Spiegelung“ des Objektes (s. Abb. 9) wäre es nicht mehr möglich, den Bereich des RW-Kanals freizuhalten bzw. die erforderlichen Mindestabstände zu gewährleisten. Auch wäre eine Verlegung der Kanäle technisch kaum möglich bzw. mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Der RW-Kanal entwässert das gesamte Gebiet „Sägegrün“, der MW-Kanal ist als Entwässerungsleitung für das angrenzende Regenüberlaufbauwerk (RÜB) unentbehrlich und an diesen Standort gebunden (vgl. Abb. 11). Das Grundstück kann ohnehin nur mit hohem Aufwand bebaubar gemacht werden kann (z.B. unterirdische Verlegung einer Stromleitung, Abbau einer Grundwassermessstelle, Entlassung aus dem Hochwasserschutz usw.).
- auch durch eine Drehung des Marktes um 90 Grad (vgl. Abb. 10) kein Baufeld definiert werden kann, welches frei von Leitungen und deren Schutzzonen wäre. Zudem

Abb. 11: Darstellung der Entwässerungsleitungen im Bereich „Sägegrün“



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Aus diesen Gründen ist eine alternative Platzierung des Marktes gegenüber den bisherigen Planungen nicht umsetzbar. Unabhängig davon, hat die Position des Marktes auf dem Plangrundstück nach Einschätzung von ecostra keinen Einfluss auf die Anbindung an die anliegenden Wohnbebauung oder die städtebauliche Integration des Planvorhabens. Für die fußläufigen Kunden aus diesem Bereich ergäbe sich auch dann keine kürzere Laufdistanz, wenn der Netto-Markt direkt an der Hausacher Straße platziert werden würde, da diese dann der Markt dennoch umlaufen müssten, um den Eingang zu erreichen, welcher gemäß der Planungsprinzipien für solche Discount-Märkte immer zu den Parkplätzen ausgerichtet ist. Auch in Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild würde ein solcher direkt an der Hausacher Straße angeordneter Markt die Ortseinfahrt optisch verengen.

Der Planstandort für die Netto-Verlagerung befindet sich vom Edeka-Supermarkt bereits räumlich abgesetzt und wird über je eigene Parkierungsmöglichkeiten und Zufahrtswege verfügen. Aus absatzwirtschaftlicher ebenso wie auch aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort (vgl. auch Nr. IV in Abb. 7) damit nicht unbedingt optimal gelegen, da durch die räumliche Trennung zum bestehenden Supermarkt mögliche Kopplungseffekte nicht in der bestmöglichen Weise auftreten werden und ein eigentlich unnötiger Pendelverkehr zwischen den Standorten entsteht.



Abb. 12: Die Umfeldsituation des Planvorhabens in Wolfach



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg; ecostra-Bearbeitung

Aus fachgutachterlicher Sicht wäre es daher zu empfehlen, den Netto stattdessen unmittelbar südwestlich des Edeka-Marktes (vgl. Nr. III in Abb. 7) anzuordnen, da die direkte räumliche Nahebeziehung und eine gemeinsame Zufahrt zu stärkeren Kopp lungswirkungen und somit zu einer verbesserten Marktpositionierung des Standortbe reichs beitragen würden. Nach Informationen des Auftraggebers scheint aber dieser (absatzwirtschaftlich idealere) Standort mittel- bis langfristig nicht für die geplante Ver lagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters zur Verfügung zu stehen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Edeka und Netto und der Tatsache, dass es sich um zwei verschiedene Vertriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels handelt, wel che sich gegenseitig ergänzen, sind dennoch gewisse Synergieeffekte (Kopplungskäufe) zu erwarten. Daher bilden die beiden Märkte eine gemeinsame Versorgungslage und verfügen über ein identisches Einzugsgebiet.

2.5 Standortbewertung Planvorhaben im Gewann „Sägegrün“

Die spezifischen Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten eines Einzelhandelsstandortes können durch eine Analyse der Stärken („Strengths“), Schwächen („Weaknesses“), Chancen („Opportunities“) und Gefahren („Threats“) – d.h. durch eine sog. SWOT-Analyse – transparent gemacht werden. Diese Merkmale üben einen entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung und damit die Umsatzerwartung und Marktpositionierung eines Einzelhandelsobjektes aus. Nachfolgend werden die speziell für Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels relevanten Standortfaktoren berücksichtigt.

Aus **betrieblicher Sicht** ist festzustellen, dass der Standortbereich im Gewann „Sägegrün“ grundsätzlich für die Verlagerung eines Netto LM-Discounters geeignet ist. Dafür sprechen u.a. die Lage an der Ortsein- und ausfahrt sowie die Nähe zur B294. Durch den bereits seit 2013 ansässigen Edeka-Supermarkt ist Standort bereits als Versorgungslage bekannt und etabliert. Die mögliche Ansiedlung eines Netto LM-Discounters bietet durch die räumliche Bündelung zweier Vertriebsformen im Lebensmittelhandel (Supermarkt und LM-Discounter) Möglichkeiten zu Synergieeffekten (Kundenaustauschbeziehungen, Kopplungskäufe). Allerdings ist die Einsehbarkeit von der Hauptverkehrsachse z.T. eingeschränkt. Auch die ggf. räumliche Trennung zwischen Edeka und Netto mit je eigenen Parkplätzen und Zufahrten ist aus betrieblicher Sicht nicht ideal.

Aus **raumordnerischer Sicht** ist zu konstatieren, dass die Stadt Wolfach als Mittelzentrum für die Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels vorgesehen ist. Allerdings befindet sich das Planvorhaben nicht innerhalb des „Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sondern innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Laut Regionalplan sind auch außerhalb von Vorranggebieten bestandsorientierte Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich bzw. für die Grundversorgung erforderlich sind. Inwiefern eine regionalplanerische Verträglichkeit gegeben ist, werden die folgenden Analysen zeigen.

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich um einen städtebaulich (noch) integrierten Standort, der unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzt und der bereits als Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird.¹ Gerade für die umliegende Wohnbevölkerung in der südlichen Kernstadt ist somit auch grundsätzlich eine fußläufige Erreichbarkeit möglich. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht eine Versorgungslage für die Wohnbevölkerung von Wolfach, welche ein erweitertes Nahversorgungsangebot bietet und eine verbesserte Kaufkraftbindung vor Ort erwarten lässt.

¹ In der Fachliteratur gibt es verschiedene Darstellungen, was unter einem „integrierten Standort“ zu verstehen ist. Die bislang wohl fundierteste und eindeutigste Definition wurde von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) erarbeitet und lautet: *„Bei einer (städtebaulich) integrierten Lage handelt es sich um einen Standort, welcher sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet oder unmittelbar an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch wesentliche Wohnanteile sowie einen bereits vorhandenen mehr oder weniger stark ausgeprägten Besatz – bzw. eine solche Nutzungsmischung – mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ebenso kennzeichnend ist eine von den Wohnbereichen – zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – fußläufige Erreichbarkeit sowie meist auch eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.“* Vgl. GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. 02/2014, S. 197

Tab. 1: SWOT-Analyse der Standort- und Objekteigenschaften sowie Entwicklungsmöglichkeiten Planvorhabens im Gewann „Sägegrün“ in Wolfach

Stärken („Strengths“)	Schwächen („Weaknesses“)
<ul style="list-style-type: none"> Gute PKW-Erreichbarkeit durch Lage an Ortsein bzw. -ausfahrt, wobei im Vergleich zum aktuellen Netto-Standort eine deutliche Verbesserung erreicht wird. 	<ul style="list-style-type: none"> Netto und Edeka sind räumlich getrennt (mit separater Zufahrt und Parkierung). Potenzielle Kopplungseffekte werden somit gemindert.
<ul style="list-style-type: none"> Durch den 2013 eröffneten Edeka-Supermarkt ist der Standortbereich schon seit Jahren als Versorgungslage etabliert 	<ul style="list-style-type: none"> Je nach Fahrtrichtung von der B294 besteht eine eingeschränkte Erreichbarkeit. Zudem besteht von der Hauptverkehrsachse keine direkte Abfahrsmöglichkeit.
<ul style="list-style-type: none"> Attraktiver und sich ergänzender Angebotsmix für die Nahversorgung durch Vollsortimenter und (Soft-) Discounter in räumlicher Nahebeziehung 	<ul style="list-style-type: none"> Intensive Wettbewerbsverflechtungen mit dem Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot im östlichen Stadtgebiet von Hausach
<ul style="list-style-type: none"> Wolfach als Mittelzentrum ist für die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsprojekte vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der hohen Dichte an Lebensmittelanbietern im Raum bleibt das Einzugsgebiet fast ausschließlich auf Wolfach und Oberwolfach beschränkt.
<ul style="list-style-type: none"> Fußläufige Erreichbarkeit für anliegende Wohnbevölkerung gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> Negativer Pendlersaldo der Stadt Wolfach: bei entsprechenden Angeboten werden Einkäufe häufig am Arbeitsort getätigt.
<ul style="list-style-type: none"> Städtebaulich integrierte Standortlage 	<ul style="list-style-type: none"> Der Standortbereich ist laut Regionalplan nicht für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente vorgesehen.
<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestelle „Wolfach E-Werk“ Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Wolfach 	
Chancen („Opportunities“)	Gefahren („Threats“)
<ul style="list-style-type: none"> Durch die Erweiterung und Verlagerung des Netto kann ein Markt am Standort Wolfach gehalten wäre, der an seinem bisherigen Standort kaum zukunftsfähig wäre und den aktuellen Standort aufgeben wird. Dabei ist eine Nachbelegung des derzeitigen Standortes mit einem LM-Anbieter kaum zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> Mit der geplanten Realisierung des Rewe-Supermarktes im östlichen Stadtgebiet von Hausach kommt es zu einer weiteren Wettbewerbsintensivierung. In Verbindung mit der bestehenden FMA (Lidl, Aldi, dm) entsteht in Hausach eine bedeutende Versorgungslage, welche eine weitere Steigerung der Kaufkraftabflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich aus Wolfach erwarten lässt.
<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Kaufkraftabflüsse und Erhöhung der Kaufkraftbindung in Wolfach: Kaufkraft, die bislang in Nachbargemeinden abgeflossen ist, wird nach Wolfach zurückgeholt. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbsentwicklungen in Hausach zu sehen. 	
<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der landes- und regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wolfach 	

Quelle: ecostra



3. Die Angebots- und Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation wurden in der 22. KW 2020 von ecostra-Mitarbeitern die in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben relevanten Standorte des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels in Wolfach sowie in den umliegenden Gemeinden erfasst und anhand ausgewählter Kriterien bewertet. Da erfahrungsgemäß im Einzelhandel die intensivsten Wettbewerbsverflechtungen innerhalb eines bestimmten Raumes zwischen identischen Betriebstypen (und hier v.a. identischer Betreiber in vergleichbarer Standortlage) bestehen und dann – abgestuft – mit ähnlichen Betriebstypen mit demselben Warenangebot, wurden v.a. andere Supermärkte, LM-Discounter und Drogeriefachmärkte im Raum erhoben und bewertet.

3.1 Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel

Im Einzelnen ist insbesondere auf folgende Wettbewerbsstandorte im innerhalb des Untersuchungsraumes hinzuweisen:

(1) Oberwolfach	Nah und Gut	Allmendstraße 20
	<p>Supermarkt, ca. 775 m² VK, 2 Kassen, ca. 50 PKW-Stellplätze. Lotto-Toto und Tabakwaren in der Vorkassenzone. Begrenzter Verkaufsflächenumfang und schlechte, nicht mehr zeitgemäße Warenpräsentation. Lage in einem kleinen Gewerbegebiet, jedoch auch Wohnbebauung im fußläufigen Umfeld. Lage an der Verbindungsstraße zwischen der Kernstadt von Wolfach im Süden und der Gemeinde Oberwolfach im Norden. Schwache Kundenfrequenz. Der Markt sichert die Grundversorgung für die nördlich des Mündungsbereichs von Kinzig und Wolfach gelegenen Wohngebiete.</p>	
(2) Wolfach	Leist Bäckerei und Lebensmittel	Vorstadtstraße 46
	<p>LM-SB-Markt, ca. 400 m² VK, 2 Kassen, ca. 25 PKW-Stellplätze. Es handelt sich um eine Bäckerei mit abgeschlossenem Lebensmittelsortiment. Im hinteren Ladenteil ist eine Postfiliale integriert. Sehr unauffälliger Marktauftritt und deutlich in die Jahre gekommenes Ladenlayout; wenig umfangreiches Warensortiment. Lage am nördlichen Innenstadtrand, jedoch am rechten – der sonstigen Innenstadt abgewandten – Ufer der Kinzig. Im unmittelbaren Umfeld Mischnutzung aus weiterem kleindimensionierten Einzelhandel (z.B. Metzger), Gastronomie und Wohnen. Schwache Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion ist das auf fußläufige Wohnumfeld beschränkt.</p>	

(3) Wolfach**Raiffeisen****Bahnhofstraße 3A**

Bau- und Getränkemarkt mit ca. 450 m² VK, 2 Kassen und ca. 20 Parkplätzen am südlichen Ende der Innenstadt von Wolfach. Unmittelbare Nachbarschaft zu Netto LM-Discounter. Das Angebot umfasst – neben Gartentypischen Sortimenten – ein vergleichsweise umfangreiches Lebensmittelangebot (Konzept „Grüne Theke“) hauptsächlich mit regionalen, saisonalen Produkten sowie Getränke. Umfangreiches Weinsortiment. Daneben auch gewisse Anteile an Randsortimenten wie Grußkarten, GPK, Geschenkartikel. Auflage zur Innenstadt, allerdings bereits abgesetzt. Insgesamt unscheinbarer, recht kleindimensionierter Markt, dessen Versorgungsfunktion hauptsächlich auf Wolfach begrenzt ist.

(4) Wolfach**Edeka Armbruster****Hausacher Str. 11**

Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK, 4 Kassen und über 100 Parkplätzen im Gewann „Sägegrün“ in Wolfach. Der Edeka-Supermarkt befindet sich ca. 180 m südlich des Planobjektes. Funktionaler Markt mit zeitgemäßer Innengestaltung (Holzbalkendecke, breite Verkehrswege) und hoher Frische-Kompetenz mit einer leistungsfähigen O&G-Abteilung und Frische-Theken u.a. für Wurst, Fleisch, Fisch, Käse. Insgesamt leistungsfähiger Markt, der als einziger Vollsortimenter in Wolfach eine Versorgungsfunktion für die Standortgemeinde sowie Oberwolfach und Teile des Wolfales einnimmt.

(5) Hausach**Lidl****In den Brachfeldern 3**

Soft- / Marken-Discounter, ca. 1.000 m² VK, 5 Kassen, ca. 90 PKW-Stellplätze. Modernes Ladenlayout mit SB-Backwaren und SB-Kaffeeautomat. Lage am östlichen Rand des Siedlungsbereichs in einem kleinen Gewerbegebiet. Standortagglomeration mit Aldi, dm und einem kleinen Elektromarkt. Weiterer Einzelhandel entlang der Eisenbahnstraße (u.a. Gartencenter Burkhardt, Raiffeisenmarkt). Autokundenorientierter Standort mit guter PKW-Erreichbarkeit im Mündungsbereich von B294 und B33. Allerdings Lage in Sackgasse und eingeschränkte Einsehbarkeit von der Eisenbahnstraße. Der Standortbereich übernimmt eine räumliche Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie umliegende Nachbargemeinden.

(6) Hausach**Aldi****In den Brachfeldern 5**

Hard-Discounter, ca. 925 m² VK, 3 Kassen, ca. 80 PKW-Stellplätze. Moderner, aber relativ kleiner Discounter mit z.T. in Holz gehaltenem Ladenlayout, guter Ausleuchtung und einer Ruhebänk in der Vorkassenzonen. Lage am östlichen Rand des Siedlungsbereichs in einem kleinen Gewerbegebiet. Standortagglomeration mit Lidl, dm und kleinem Elektromarkt. Weiterer Einzelhandel entlang der Eisenbahnstraße (u.a. Gartencenter Burkhardt, Raiffeisenmarkt). Autokundenorientierter Standort mit guter PKW-Erreichbarkeit im Mündungsbereich von B294 und B33. Allerdings Lage in Sackgasse und eingeschränkte Einsehbarkeit von der Eisenbahnstraße. Der Standortbereich übernimmt eine räumliche Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegende Nachbargemeinden.

(7) Hausach**Raiffeisen****Eisenbahnstraße 3a**

Garten- und Getränkemarkt mit ca. 800 m² VK und 2 Kassen und ca. 30 – 40 Parkplätzen. Neben den eigentlichen Kernsortimenten „Gartenbedarf“ und „zoologischer Bedarf“ verfügt der Raiffeisen-Markt über ein umfangreiches Angebot an regionalen Grundnahrungsmitteln (z.B. saisonales Obst & Gemüse, Backwaren, Nudeln, Wurstkonserven) sowie insbesondere eine große Getränkeabteilung. Lage in einem kleinen Gewerbegebiet am östlichen Siedlungsrand. Aufgrund der Flächengröße und der geringer Sortimentsbreite- und tiefe im Lebensmittelbereich nur örtliche Versorgungsfunktion.

(8) Haslach im Kinzigtal**Rewe****Im Spießacker 1**

Supermarkt, ca. 1.575 m² VK, 4 Kassen, ca. 210 PKW-Stellplätze. Blumenladen und Bäcker in Vorkassenzone. Frischetheken (Fleisch, Wurst, Käse), SB-Backwaren und Salatbar. Eher schlichtes Ladenlayout und etwas umständliche Kundenführung durch Lage am Ende des Parkplatzes und z.T. fehlende Querverbindungen zwischen den einzelnen Gängen. Bestandteil der Fachmarkttagglomeration mit Aldi (s. Nr. 8), Edeka (s. Nr. 9), dm (Nr. B) und Fressnapf, wobei der Markt um die zentral vorgelagerten Stellplatzbereiche der einzelnen Filialisten arrondiert ist. Dabei exponierte Lage im Kreuzungsbereich von Schwarzwaldstraße (B33) und Sägerstraße (B294) und direkte Zu- und Abfahrt zur vorbeiführenden Bundesstraße. Schwache Kundenfrequenz. Insgesamt übernimmt die FMA eine überörtliche Versorgungsfunktion und kann zudem von Pendlerverkehren profitieren.

(9) Haslach im Kinzigtal**Aldi****Schwarzwaldstraße 28**

Hard-Discounter, ca. 900 m² VK, 3 Kassen, ca. 115 PKW-Stellplätze (sowie weitere vor übrigen Märkten der FMA). Typischer Aldi-Discounter mit modernen Ausstattungsmerkmalen (z.B. Ruhebänke und Kaffeeautomat in VKZ). Bestandteil der Fachmarkttagglomeration mit Rewe (s. Nr. 7), Edeka (s. Nr. 9), dm (Nr. B) und Fressnapf, wobei der Markt um die zentral vorgelagerten Stellplatzbereiche der einzelnen Filialisten arrondiert ist. Direkte Zu- und Abfahrt zur vorbeiführenden B294 und gute Einsehbarkeit. Der Bereich nördlich der B294 ist durch Gewerbenutzungen, südlich durch Wohnbebauung und die Innenstadt geprägt. Befriedigende Kundenfrequenz. Insgesamt übernimmt die FMA eine überörtliche Versorgungsfunktion und kann zudem von Pendlerverkehren profitieren.

(10) Haslach im Kinzigtal**Edeka Lehmann****Im Spießacker 15 -17**

Supermarkt, ca. 1.800 m² VK, 5 Kassen, ca. 180 PKW-Stellplätze. K&U-Bäckerei sowie Lotto-Toto in der Vorkassenzzone. Langegezogene Frischetheken für Wurst, Fleisch, Käse und Fisch. Übersichtliche Warenpräsentation, wenngleich in Teilen etwas schlecht ausgeleuchteter Markt (Neonröhren). Insgesamt sehr leistungsfähiger Markt. Bestandteil der Fachmarkttagglomeration mit Rewe (s. Nr. 7), Aldi (s. Nr. 8), dm (Nr. B) und Fressnapf, wobei der Markt jedoch etwas abseits an der Rückseite des Aldi-Discounters liegt und über eine eigene direkte Zu- und Abfahrt zur vorbeiführenden B294 und gute Einsehbarkeit verfügt. Der Bereich nördlich der B294 ist durch Gewerbenutzungen, südlich durch Wohnbebauung und die Innenstadt geprägt. Gute Kundenfrequenz. Als flächengrößter LM-Markt übernimmt Edeka eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Haslach und auch die Nachbargemeinden. Zudem kann der Markt von Pendlerverkehren profitieren.

(11) Haslach im Kinzigtal**Netto****Lindenstraße 1**

Soft- / Marken-Discounter, ca. 850 m² VK, 3 Kassen, ca. 115 PKW-Stellplätze. Kleines Ladenlokal mit Poststelle und Verkauf von GPK im Eingangsbereich. Backwaren in Selbstbedienung. Typisches Ladenlayout eines Netto-Discounters. Lage direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße (B294) und gut einsehbar, jedoch etwas abseits der dominierenden Fachmarkttagglomeration (s. Wettbewerber 7 - 9) sowie kein direkter Anschluss an die Bundesstraße. Die Zufahrt erfolgt rückwärtig über die Lindenstraße. Schwache Kundenfrequenz. Aufgrund der Lagenachteile im Vergleich zu den Wettbewerbern sind Einzugsgebiet und Marktdurchdringung deutlich begrenzt.

(12) Gutach**Norma****Steinrücken 2**

Hard-Discounter, ca. 930 m² VK, 2 Kassen, ca. 75 PKW-Stellplätze. Discounttypisches Ladenlayout und schlichte Warenpräsentation. Keine Frischetheken, kleine O&G-Abteilung. Lage direkt an Ortsdurchfahrt (B33), kaum Einzelhandel, sondern Wohnbebauung, Kindergarten und vereinzelt Handwerksbetriebe im näheren Umfeld. Etwas schwache Kundenfrequenz. Norma übernimmt als einziger LM-Markt eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Gutach.

(13) Hornberg**Edeka Baumann****Markgrafenviese 12**

Supermarkt, ca. 1.175 m² VK, 3 Kassen, ca. 85 PKW-Stellplätze. Ende 2016 neu eröffneter Supermarkt mit ansehnlicher Außenfassade und modernem Ladenlayout (z.B. übersichtlich durch niedrige Regale, Holzbalken an der Decke). K&U-Bäcker mit Außenbestuhlung in der Vorkassenzzone, Frischetheken für Wurst, Fleisch, Käse & Fisch. Lage am nördlichen Ortseingang und gut einsehbar, jedoch durch zurückgesetzte Lage und durch Bach von Haupterschließungsstraße abgetrennt. Das Umfeld wird durch Wohnbebauung bestimmt. Der Markt sichert die Grundversorgung für Hornberg sowie z.T. für den Nachbarort Gutach.

(14) Hornberg**Treff 3000****Poststraße 9**

Soft- / Marken-Discounter, ca. 630 m² VK, 2 Kassen, ca. 15 PKW-Stellplätze. Wenig modern gestaltet, aber ordentliches Erscheinungsbild; keine Frischetheken. Erdgeschosslage in einem Wohn-/ Geschäftshaus am Rand des Ortskerns. Lage abseits stark befahrener Verkehrsachsen. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen sowie den südlich anschließenden Ortskern (u.a. Verwaltung, Gastronomie, vereinzelter Einzelhandel) charakterisiert. Schwache Kundenfrequenz. Der Markt übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für das direkte Wohnumfeld sowie Besucher des Ortskerns. Zukunftsperspektive in Anbetracht der Aufgabe des Treff 3000-Konzepts unklar.

(15) Schramberg**Aldi****Bahnhofstraße 31**

Hard-Discounter mit ca. 980 m² VK, 4 Kassen und ca. 70 Parkplätzen. Lage in einer Fachmarkttagglomeration an der nördlichen Ortseinfahrt von Schramberg. Standortnachbarschaft zu Kaufland-Verbrauchermarkt (s. Wettbewerber Nr. 15) und Lidl LM-Discounter (s. Nr. 16), die beide nördlich des Aldi lokalisiert sind. Das Umfeld ist nach Westen gewerblich geprägt, nach Osten dominiert Wohnbebauung. Der Markt selbst zeigt keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, auch die Warenpräsentation ist nicht optimal (u.a. schlechte Ausleuchtung, Leuchtmittel z.T. defekt). Die Kundenfrequenz ist mäßig. Als einziger Aldi-Markt in Schramberg und dem weiteren Umfeld sowie der Standortnachbarschaft zu Kaufland dennoch eine überörtliche Versorgungsfunktion.

(16) Schramberg**Kaufland****Bahnhofstraße 30**

Verbrauchermarkt mit ca. 3.200 m² VK, 7 Kassen und mehreren 100 Parkplätzen. Der Kaufland befindet sich in einer Standorttagglomeration am nördlichen Ortsausgang von Schramberg u.a. mit Aldi (s. Nr. 14), Lidl (s. Nr. 16), Deichmann-Schuhfachmarkt, Takko-Modediscounter und Tedi-Schnäppchenmarkt. Vorgelagert Richtung Bahnhofstraße befinden sich u.a. eine Tankstelle und Autowäsche. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Die Zufahrtssituation ist uneindeutig. Von Norden kommend unscheinbare Gestaltung, Eingangssituation nicht ebenerdig, sondern gegenüber dem Bodenniveau erhöht. Die Kundenwege sind durch Warenträger in den Gängen beengt. Frischetheken für Wurst, Fleisch, Fisch und Käse sind vorhanden, allerdings wenig leistungsfähig. Vergleichsweise geringes NF-Sortiment. Trotz der angesprochenen gestalterischen Mängel hat der Kaufland-Verbrauchermarkt aufgrund der Flächengröße sowie der Angebotsbreite dennoch eine überörtliche bis regionale Ausstrahlung.

(17) Schramberg**Lidl****Schiltacher Straße 60**

Soft- / Marken-Discounter mit ca. 1.000 m² VK, 4 Kassen und ca. 80 Parkplätzen. Lage in Standortagglomeration u.a. mit Kaufland (s. Nr. 15) und Aldi (s. Nr. 14). Direkte Nachbarschaft zu Deichmann-Schuhfachmarkt, Takko-Modediscounter und Tedi-Schnäppchenmarkt (gemeinsame Zufahrt und verbundene Parkplätze). Der Lidl LM-Discounter zeigt modernisierte Gestaltungselemente (Warenträger in Holzoptik, Schaubäckerei, Kaffee SB-Automat am Ausgang). Gute Kundenfrequenz. Aufgrund der Lage in einer Standortagglomeration überörtliche Versorgungsfunktion.

(18) Schiltach**Edeka Armbruster Hauptstraße 74**

Supermarkt mit ca. 1.100 m² VK, 3 Kassen und etwa 70 Parkplätzen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Norma LM-Discounter (s. Nr. 18). Lage in einem gewerblich geprägten Umfeld (u.a. befindet sich hier der Sitz des Sanitärtechnik-Unternehmens Hans Grohe) an der zentralen Ortsdurchfahrt (Hauptstraße/B462) direkt am Eingang zum Kirchbergtunnel. Frischetheken für Wurst, Fleisch, Käse und Fisch vorhanden, befriedigenden Kundenfrequenz. Versorgungsfunktion v.a. für Schiltach und die nordöstliche Nachbargemeinde Schenkzell.

(19) Schiltach**Norma****Hauptstraße 67**

Hard-Discounter; ca. 1.050 m² VK, 2 Kassen, ca. 60 Parkplätze. Standortnachbarschaft zu Edeka-Supermarkt (s. Nr. 17), Lage in gewerblich geprägtem Umfeld an zentraler Ortsdurchfahrt. Backshop vorhanden, der Laden wirkt unaufgeräumt und zugestellt. Schwache Kundenfrequenz. Hauptsächlich örtliche Versorgungsfunktion.

(20) Schiltach**Lebensmittel
Decker****Schramberger Straße 5**

LM SB-Markt mit ca. 160 m² VK, 2 Kassen und ca. 15 Parkplätzen im öffentlichen Raum. Der Markt befindet sich in einem unscheinbaren Flachbau innerhalb der historischen Altstadt von Schiltach. Sehr enge Kundenwege, kleines O&G-Angebot, Backshop vorhanden. Die Ladeneinrichtung ist deutlich in die Jahre gekommen, das Sortiment stark begrenzt. Die Zukunftsfähigkeit des Marktes in dieser Form steht in Zweifel. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auch ausschließlich auf das fußläufige Umfeld.

<p>(A) Hausach</p> 	<p>dm In den Brachfeldern 2</p> <p>Moderner Drogeriefachmarkt mit ca. 700 m² VK, ca. 30 Parkplätzen sowie 2 Kassen. Lage in einem kleinen Gewerbegebiet am östlichen Stadtrand innerhalb einer Standortagglomeration u.a. mit Aldi und Lidl (s. Nr. 5 und Nr. 6). Das Ladenlayout ist ansprechend gestaltet, breite Kundenwege und helle Ausleuchtung. Betreiber-typisches Sortiment mit SB-Fotoservice und gewissem Sortiment an Kinderbekleidung. Gute Kundenfrequenz. Aufgrund der Standortlage in einer Fachmarkttagglomeration und fehlender Wettbewerber im (näheren) Umfeld überörtliche Versorgungsfunktion.</p>
<p>(B) Haslach im Kinzigtal</p> 	<p>dm Schwarzwaldstraße 22</p> <p>Drogeriefachmarkt mit ca. 550 m² VK, 2 und ca. 15 Parkplätzen. Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration mit Rewe (Nr. 7), Aldi (Nr. 8) und Edeka (Nr. 9) sowie Fressnapf-Tierbedarfsfachmarkt. Wie auch bei den benachbarten Nutzungen schmale Zu- und Abfahrtsituation, was gerade zu Stoßzeiten auf der vielbefahrenen Schwarzwaldstraße zu einer problematischen Zu- und Abfahrt führen kann. Das Sortiment ist betreibertypisch mit SB-Fotoservice und Sortiment an Kinderbekleidung. Das Ladenlayout ist übersichtlich, allerdings etwas dunkel ausgeleuchtet. Mäßige Kundenfrequenz. Aufgrund der attraktiven Nachbarschaftsnutzungen überörtliche Versorgungsfunktion.</p>
<p>(C) Schramberg</p> 	<p>dm Heiligenbronner Straße 6</p> <p>Drogeriefachmarkt mit 530 m² VK, 2 Kassen und ca. 30 Parkplätzen. Lage am südlichen Rand eines großflächigen Gewerbegebiets im Schramberger Stadtteil Sulgen. Das Umfeld ist durch aufgelockerte Wohnbebauung und Einzelhandel geprägt. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Standortverbund aus Edeka-Supermarkt und Norma LM-Discounter, es besteht aber keine unmittelbare räumliche Verbindung zwischen dm und diesen Märkten. Nördlich, bereits innerhalb des Gewerbegebiets, befindet sich ein Fachmarktzentrum u.a. mit dem Möbelhaus Neining, Netto LM-Discounter und Tedi-Schnäppchenmarkt. Das Sortiment ist betreibertypisch, das Ladenlayout hell und übersichtlich. Befriedigende Kundenfrequenz. Aufgrund der integrierten Lage, begrenztem Parkplatzangebot und der nicht optimalen Erreichbarkeit beschränkt sich die Versorgungsfunktion vor allem auf die Bevölkerung von Schramberg-Sulgen.</p>
<p>(D) Schramberg</p> 	<p>Müller Hauptstraße 14 - 18</p> <p>Drogeriefachmarkt mit ca. 1.260 m² VK, 2 Verkaufsebenen und 2 Kassen im Haupteinkaufsbereich von Schramberg entlang der Hauptstraße. Die Hauptstraße ist hier noch als verkehrsberuhigte Zone für PKW befahrbar, wenige 100 m südlich ist sie als Fußgängerzone ausgebaut. Insgesamt vergleichsweise großdimensionierter Drogeriemarkt mit einem hohen Anteil an Randsortimenten. So ist das Obergeschoss überwiegend mit Spiel- und Schreibwaren belegt. Im Erdgeschoss finden sich v.a. Drogeriewaren. Noch befriedigende Kundenfrequenz. Als innerstädtischer Magnetbetrieb verfügt der Müller über eine überörtliche Versorgungsfunktion.</p>

(E) Schramberg**Rossmann****Hauptstraße 53**



Drogeriefachmarkt mit ca. 500 m² VK und 2 Kassen in der Einkaufsinnenstadt von Schramberg. Lage im südlichen Bereich der Hauptstraße, wo die Einzelhandelsdichte bereits merklich abnimmt. Der Markt befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses und wirkt u.a. aufgrund tiefer Decken und schlechter Ausleuchtung wenig einladend. Insgesamt bereits in die Jahre gekommen, allerdings befriedigende Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf die anliegende Wohnbevölkerung und Innenstadtbesucher.

(F) Wolfach**Parfümerie Schrempf Vorstadtstraße 41**



Parfümerie mit ca. 50 m² VK in der Vorstadtstraße in Wolfach. Damit ist der Standort bereits deutlich von der innerstädtischen Haupteinkaufslage entlang der Hauptstraße abgesetzt. Das Sortiment zeigt einen besonderen Schwerpunkt auf Naturkosmetik. Spezialisiertes Fachgeschäft mit räumlich begrenzter Versorgungsfunktion.

Darüber hinaus war zum Erhebungszeitpunkt in der 22. KW 2020 der Edeka-Supermarkt in der Hauptstraße 80 – 82 in Hausach noch nicht in Betrieb, es waren aber bereits Baumaßnahmen am Standort erkennbar. Dieser Markt wurde nach vorliegenden Informationen Ende Oktober 2020 eröffnet. Es handelt sich um den ehemaligen Standort eines Rewe-Supermarktes sowie eines Treff 3000 LM-Discounters, welcher in einen Edeka-Supermarkt mit angeschlossenem, jedoch separatem Getränkemarkt mit insgesamt ca. 1.640 m² VK umgewandelt wurde. Die ehemalige Rewe-Fläche mit ca. 1.000 m² VK beinhaltet dabei den Lebensmittelmarkt, im angrenzenden ehemaligen Treff 3000-Markt mit ca. 640 m² ist ein Edeka-Getränkemarkt realisiert worden. Der Standort befindet sich am nördlichen Rand eines Wohngebiets im Westen von Hausach. Dieser Standort weist dabei eine Reihe von Schwächen auf, so sind beispielsweise die Einsehbarkeit und die kleinräumige Erreichbarkeit aufgrund der von der Hauptstraße abgesetzten und leicht versteckten Lage nicht ideal. Auch die vorhandene Baustruktur – die Ladenfläche des Lebensmittelmarktes befindet sich im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohnhauses – erschwert einen zeitgemäßen Marktauftritt. Auch im Nachbargebäude befindet sich die Fläche des geplanten Getränkemarktes im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Gebäudes, das derzeit u.a. mit einer Spielothek und einem Café belegt ist.





Der ehemalige Rewe-Standort wurde in einen Edeka-Supermarkt umgewandelt.



In unmittelbarer Nachbarschaft befand sich ein Treff 3000 LM-Discounter, der durch die Edeka in einen Getränkemarkt umgewandelt wurde.

Über den filialisierten Lebensmitteleinzelhandel hinaus befinden sich in der Innenstadt von Wolfach zudem mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger etc.). Darüber hinaus ist aufgrund des ländlich geprägten Umfelds davon auszugehen, dass auch der landwirtschaftliche Direktverkauf (Bauernmarkt, Ab-Hof-Verkauf) noch eine gewisse Versorgungsbedeutung hat.

3.2 Wettbewerbsplanungen und zukünftige Wettbewerbssituation

Neben den oben dargestellten, bestehenden Wettbewerbsstandorten ist für das Planvorhaben in Wolfach auf eine Wettbewerbsplanung im benachbarten Hausach hinzuweisen. So soll in der Eisenbahnstraße 52, gegenüber des Hausacher Bahnhofs auf der Fläche der ehemaligen Schwarzwald-Modelbahn ein Rewe-Supermarkt mit ca. 1.400 m² VK inklusiver einer Bäckerei mit Café realisiert werden. Es handelt sich dabei um einen verkehrsorientierten Standort in einem durch Gewerbe und Wohnnutzung geprägten Umfeld im Osten von Hausach. Die Fachmarkttagglomeration „In den Brachfeldern“ u.a. mit den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie einem dm-Drogeriefachmarkt ist ca. 400 – 500 m östlich von dem Planareal gelegen. Zum Erhebungszeitpunkt in der 22. KW 2020 waren an diesem Standort noch keine Baumaßnahmen zu erkennen.¹ Nach vorliegenden Informationen wurde der Bau des Rewe-Supermarktes im August 2020 begonnen und die geplante Eröffnung auf den Herbst 2021 terminiert. Zwischenzeitlich hat aber das Verwaltungsgericht Freiburg aufgrund eines Einspruchs durch Anwohner einen Baustopp angeordnet, sodass die Bauarbeiten für den Rewe-Supermarkt seit Ende November 2020 ruhen.² Da somit die tatsächliche Realisierung dieses Supermarktes als ungewiss zu bewerten ist, wird diese Planungen bei den folgenden Analysen der Kaufkraftströme und der Auswirkungen nicht berücksichtigt.

¹ Aus diesem Grund konnte die Rewe-Planung in Hausach bei der Analyse der Kaufkraftströme in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2020 nicht berücksichtigt werden. Vgl. hierzu die Ausführungen der gif e.V. zum Umgang mit Projektplanungen in Auswirkungsanalysen: GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (HRSG.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen. Seite: 110 – 112. Wiesbaden, 2020.

² Darüber hinaus hat im Oktober 2020 die Edeka eine Normenkontrollklage eingereicht, die jedoch keine aufschiebende Wirkung auf den Bau hatte. Nach vorliegenden Informationen ist dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Bei einer tatsächlichen Realisierung wird diese Planung in der benachbarten Stadt Hausach für das Vorhaben in Wolfach aber beträchtliche Wettbewerbswirkungen entfalten. Durch die mittelfristige Realisierung eines zweiten Vollsortimenters wird eine aktuell noch bestehende Versorgungslücke in Hausach ausgefüllt. Gleichzeitig entsteht durch das Rewe-Projekt in der Kombination mit der räumlich benachbarten FMA „In den Brachfeldern“ – u.a. mit den LM-Discountern Aldi und Lidl sowie dm-Drogeriefachmarkt – eine attraktive, PWK-orientierte Nahversorgungslage im Osten von Hausach. In der Folge wird es zu deutlichen Verschiebungen der Kaufkraftströme im Raum kommen, so wird verstärkt Kaufkraft in Hausach selbst gebunden und gleichzeitig zunehmend Kaufkraft aus benachbarten Städten – und hier v.a. Wolfach – dahin abfließen. Damit kommt es bei Realisierung des Rewe-Supermarktes zu einer deutlichen Verschiebung der Gewichte in der Einzelhandelsstruktur des gemeinsamen Mittelzentrums Haslach / Hausach / Wolfach.



Der Standort für den geplanten Rewe-Supermarkt in Hausach. Es handelt sich dabei um das Gelände der ehemalige Schwarzwald-Modelbahn. Der Standort befindet sich gegenüber des Bahnhofs im Osten von Hausach in einem von Gewerbe und Wohnen geprägten Umfeld.

Weitere größer dimensionierte Wettbewerbsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel sind nach den vorliegenden Informationen im Untersuchungsraum nicht bekannt. In der Stadt Haslach im Kinzigtal soll im Gebäude des Gartencenters Göppert (Allmendweg 11) ein Bauernmarkt integriert werden, welcher auf einer geringen Verkaufsfläche regionale Lebensmittel (z.B. Wurst, Backwaren, Käse, Obst & Gemüse, Wein, Öle, Nudeln) verkaufen soll. Hinsichtlich der Planungen in Wolfach ist dieses Vorhaben jedoch ohne jegliche Wettbewerbsbedeutung.

3.3 Fazit aus der Wettbewerbsanalyse

Der Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel im Untersuchungsraum zeigt eine hohe Wettbewerbsintensität. So verfügen die meisten Nachbargemeinden von Wolfach auch über großflächige Lebensmittelanbieter. Demgegenüber zeigt Wolfach mit dem bestehenden Edeka-Supermarkt Armbruster als einzigem modernen und leistungsfähigen Anbieter nur eine vergleichsweise schwache Nahversorgungsausstattung, die vor allem im Vergleich zu den beiden anderen Städten des gemeinsamen Mittelzentrums – Hausach und Haslach – deutlich abfällt.

Aufgrund der verkehrlichen und topographischen Situation im Untersuchungsraum bestehen die intensivsten Wettbewerbsverflechtungen mit Anbietern in der FMA „In den Brachfelder“ im Osten Hausachs. Die Stadt verfügt neben einem neueröffneten Edeka-

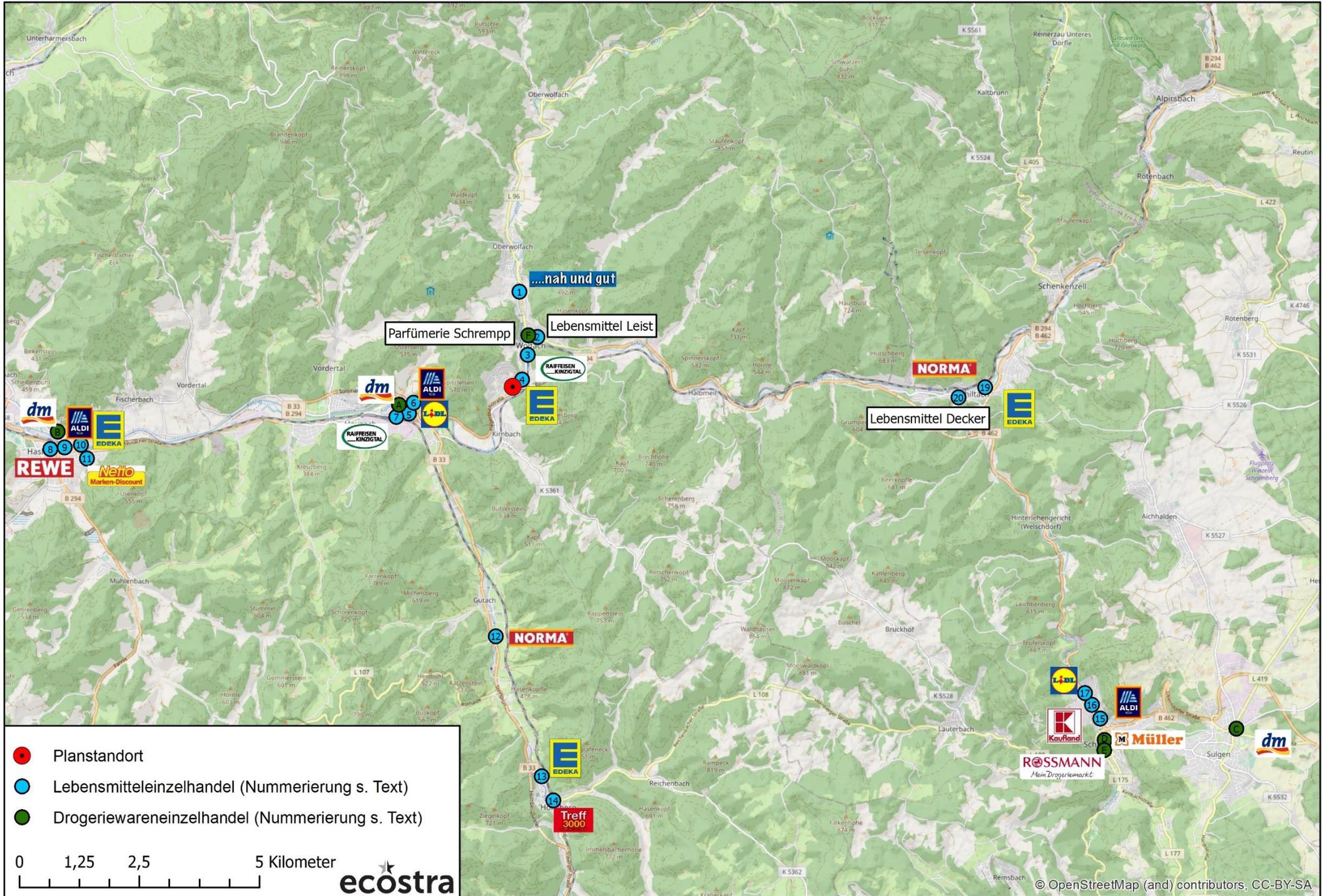
Vollsortimenter mit den beiden führenden Anbietern Aldi und Lidl in einer gemeinsamen Standortagglomeration über eine besondere Kompetenz im Discounterbereich. Diese ohnehin ausgeprägte Konkurrenzbeziehung wird sich durch die geplante Ansiedlung von einem Rewe-Supermarktes Osten weiter intensivieren. Dabei wird vor allem der geplante Rewe-Supermarkt in der Eisenbahnstraße die Versorgungslage im Osten Hausachs zusätzlich aufwerten, da somit ein Großteil der Güter des täglichen Bedarfs mit einer entsprechenden Angebotsabstufung an einer PKW-orientierten Lage gebündelt werden. Durch diese geplante Neuansiedlung wird somit letztlich nicht nur eine höhere Kaufkraftbindung in Hausach erreicht, sondern vor allem auch zusätzliche Kaufkraft aus Nachbarstädten – nicht zuletzt aus Wolfach – nach Hausach abgezogen.

Auch Haslach kommt u.a. mit zwei Vollsortimentern, einem Aldi LM-Discounter und einem Drogeriemarkt innerhalb einer FMA („Im Spießacker“) sowie einem etwas abgesetzt davon lokalisierten Netto LM-Discounter eine überörtliche Versorgungsfunktion zu, sodass auch hier noch (allerdings im Vergleich zu Hausach bereits nachrangige) Wettbewerbsverflechtungen erkennbar sind.

Die Wettbewerbsbedeutung von den sonstigen Lagen und Anbietern ist aufgrund der bereits großen Entfernungen und der auch topographisch bedingten schwierigen Erreichbarkeit demgegenüber zu vernachlässigen.

Damit ist zusammenfassend zu konstatieren, dass sich die bereits intensiven Wettbewerbsbeziehungen mit Hausach – und hier v.a. mit der FMA „In den Brachfeldern“ – durch die geplante Ansiedlung des Rewe-Supermarktes im Osten weiter verschärfen werden. Dabei trägt die Rewe-Planung zu einer spürbaren Aufwertung der Versorgungslage im Osten Hausachs bei, die letztlich zu einer weiteren Verlagerung der Gewichte in der Einzelhandelsstruktur des gemeinsamen Mittelzentrums Hausach / Haslach / Wolfach führen und nicht zuletzt zusätzlich Kaufkraft aus Wolfach abziehen wird.

Die Wettbewerbssituation für das Planvorhaben in Wolfach



Tab. 2: Darstellung und Bewertung wesentlicher bestehender Wettbewerbsstandorte für den geplanten Rewe-Supermarkt in der Eisenbahnstraße

Nr. in Karte	Ort / Ortsteil	Straße	Wettbewerber	VK in m ²	Betriebstyp	Wettbewerbsverflechtungen mit Planobjekt*	Standortlage**
1	Oberwolfach	Allmendstraße 20	Nah und Gut	775	Supermarkt	◆◆	C
2	Wolfach	Vorstadtstraße 46	Leist Bäckerei u. LM	400	LM SB-Markt	◆ (◆)	B
3	Wolfach	Bahnhofstraße 3A	Raiffeisen Kinzigtal	450	Garten- und Getränkemarkt	◆◆	B
4	Wolfach	Hausacher Str. 11	Edeka Armbruster	1.500	Supermarkt	◆◆◆◆◆◆◆◆	B
5	Hausach	In den Brachfeldern 3	Lidl	1.000	Soft- / Markendiscounter	◆◆◆◆◆◆◆◆ (◆)	D
6	Hausach	In den Brachfeldern 5	Aldi	925	Hard-Discounter	◆◆◆◆◆◆◆◆ (◆)	D
7	Hausach	Eisenbahnstraße 3A	Raiffeisen Kinzigtal	800	Garten- und Getränkemarkt	◆	D
8	Haslach im Kinzigtal	Im Spießacker 1	Rewe	1.575	Supermarkt	◆◆◆	C
9	Haslach im Kinzigtal	Schwarzwaldstraße 28	Aldi	900	Hard-Discounter	◆◆◆	C
10	Haslach im Kinzigtal	Im Spießacker 15 -17	Edeka Lehmann	1.800	Supermarkt	◆◆◆◆◆	C
11	Haslach im Kinzigtal	Lindenstraße 1	Netto	850	Soft- / Markendiscounter	◆◆◆◆◆◆◆◆ (◆)	C
12	Gutach	Steinrücken 2	Norma	930	Hard-Discounter	◆◆◆	C
13	Hornberg	Markgrafenwiese 12	Edeka Baumann	1.175	Supermarkt	◆◆◆	C
14	Hornberg	Poststraße 9	Treff 3000	630	Soft- / Markendiscounter	◆	B
15	Schramberg	Bahnhofstraße 31	Aldi	980	Hard-Discounter	◆ (◆)	D
16	Schramberg	Bahnhofstraße 30	Kaufland	3.200	Verbrauchermarkt	◆◆◆	D
17	Schramberg	Schiltacher Straße 60	Lidl	1.000	Soft- / Markendiscounter	◆ (◆)	D
18	Schiltach	Hauptstraße 74	Edeka Armbruster	1.100	Supermarkt	◆◆◆◆◆◆◆◆ (◆)	D
19	Schiltach	Hauptstraße 67	Norma	1.050	Hard-Discounter	◆◆	D
20	Schiltach	Schramberger Straße 5	Lebensmittel Decker	160	LM SB-Markt	◆	A
A	Hausach	In den Brachfeldern 2	dm	700	Drogeriefachmarkt	◆◆◆	D
B	Haslach im Kinzigtal	Schwarzwaldstraße 22	dm	550	Drogeriefachmarkt	◆◆	C
C	Schramberg	Heiligenbronner Straße 6	dm	530	Drogeriefachmarkt	◆	C
D	Schramberg	Hauptstraße 14 – 18	Müller	1.260	Drogeriefachmarkt	◆	A
E	Schramberg	Hauptstraße 53	Rossmann	500	Drogeriefachmarkt	◆	A
F	Wolfach	Vorstadtstraße 41	Parfümerie Schrempp	50	Parfümerie	◆ (◆)	B

* = Einschätzung der Bedeutung des Wettbewerbers bezogen auf das Untersuchungsobjekt in Wolfach, wobei ◆ = keine Wettbewerbsverflechtung und ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ = sehr hohe Wettbewerbsverflechtung darstellt

** = Bezeichnung der Standortlagen:
 (A) Innenstadt-Haupteinkaufslage
 (B) Innenstadt-Nebeneinkaufslage
 (C) restl. Kernstadt / Streulagen
 (D) Gewerbegebiet / dezentrale Lage

Quelle: ecostra-Standortforschung, Stand: Juni 2020



4. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenziale

4.1.1 Methodische Grundlagen

Nachfolgend wird das Einzugsgebiet näher beschrieben und die entsprechenden Einwohner- und Kaufkraftdaten aufbereitet. Dabei haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft der Untersuchungsobjekte in der geplanten Größe (Branche, Konzeption, Standorteigenschaften etc.)
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes
- die relevante Wettbewerbssituation in Wolfach sowie in den Städten und Gemeinden im näheren Umland.

Zu Visualisierung der PKW-Erreichbarkeit des Planvorhabens wurde zudem ein nach Fahrzeitisochronen von 5,- 10,- und 15 PKW-Fahrminuten gegliedertes Einzugsgebiet abgegrenzt. Zudem wurde auch fußläufige Erreichbarkeit des Planvorhabens in Intervallen von 5,- 10,- und 15 Gehminuten dargestellt.

4.1.2 Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des Planvorhabens

Die räumliche Nahebeziehung des Planobjektes zum bestehenden Edeka-Supermarkt wie auch der Umstand, dass es sich um Lebensmittelmärkte zweier sich ergänzender Vertriebsformen handelt, führt dazu, dass diese Handelsbetriebe nach Realisierung des Planvorhabens eine Nahversorgungslage bilden. Diese Agglomerationswirkungen mit entsprechenden Synergien sind bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets des erweiterten und verlagerten Netto LM-Discounters zu beachten.

Aufgrund der topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten im Kinzig- und Wolfstal sowie der Wettbewerbssituation folgt das Einzugsgebiet meist den Talverläufen von Wolf, Kinzig oder Kirnbach.

Die bereits derzeit in Hausach vorhandene hohe Wettbewerbsdichte, die sich durch die Realisierung des Rewe-Supermarktes weiter erhöhen wird, führt dazu, dass das Einzugsgebiet nach Westen abrupt endet. Nach Osten führen die Anbieter in Schiltach und weiter südöstlich in Schramberg zu einer weiteren Stauchung des Einzugsgebiets. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem Fehlen von relevanten Wettbewerbern dehnt sich das Einzugsgebiet hingegen relativ weit nach Norden aus und umfasst neben



der Gemeinde Oberwolfach auch den Ortsteil Schapbach der Gemeinde Bad-Rippoldsau-Schapbach.

Insgesamt bedingt die topographische und verkehrliche Situation im Untersuchungsraum, dass die Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens an den Gemeindegrenzen von Wolfach meist abrupt abnimmt. Einzig nach Norden kann sich das Einzugsgebiet aufgrund der Verkehrsführung sowie dem Fehlen von relevanten Wettbewerbern vergleichsweise weiträumig ausdehnen.

Weiterhin ist das Einzugsgebiet in zwei Zonen einer abgestuften Kundenanbindungsintensität untergliedert und umfasst

- als **Naheinzugsgebiet (Zone I)** das gesamte Siedlungsgebiet von Wolfach sowie Oberwolfach.¹
- als **Ferneinzugsgebiet (Zone II)** den Ortsteil Schapbach der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach. Hier ist aufgrund der bereits großen Distanzen zu anderen Wettbewerbsstandorten sowie der Verkehrsführung noch eine Einkaufsorientierung auf Wolfach zu erkennen.

Über dieses abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Kundenverflechtungen des Planvorhabens mit sog. Streukunden werden in den weiteren Analyseschritten dieses Gutachtens ebenfalls berücksichtigt.

4.1.3 Aktuelle Einwohnerzahlen und zukünftige Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet der in Wolfach geplanten Nahversorgungslage

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die im Folgenden dargestellten Marktdaten (u.a. Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, Kaufkraftdaten) aktualisiert wurden und somit von den entsprechenden Angaben in der Auswirkungsanalyse 2020 leicht abweichen.

Das nach den oben genannten Kriterien abgegrenzte Einzugsgebiet (Zone I und II) des Planobjektes in Wolfach umfasst derzeit eine Zahl von insgesamt

ca. 9.650 Einwohnern.

Hiervon entfallen

- ca. 8.430 Einwohner = ca. 87,3 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet)
- ca. 1.220 Einwohner = ca. 12,7 % auf die Zone II (Ferneinzugsgebiet)

¹ In der nachfolgenden Visualisierung des Einzugsgebietes beinhalten die jeweiligen Intensitätszonen aufgrund einer anschaulicheren Darstellung jeweils nur die Hauptsiedlungsbereiche der entsprechenden Gemeinden entlang des Talverlaufs der Kinzig bzw. der Wolf. Die ebenfalls zu den Gemeindegebieten zählenden Ortschaften oder Einzelgehöfte in den Seitentälern, welche jeweils nur über eine sehr geringe Einwohnerzahl verfügen, liegen in dieser kartographischen Darstellung meist außerhalb der Einzugsgebietsabgrenzung bzw. außerhalb des Kartenausschnitts. Bei den später ermittelten Einwohnerpotenzialen im Einzugsgebiet wird dagegen die vollständige Bevölkerungszahl der Gemeinden Wolfach, Oberwolfach und Schapbach herangezogen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird sich, ausgehend vom Basisjahr 2017, die Bevölkerung im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2030 um ca. -0,2 % auf etwa 9.630 Einwohner reduzieren. Dabei verzeichnen Wolfach (ca. -0,2 %) und Bad Rippoldsau-Schapbach (ca. -1,7 %) Bevölkerungsrückgänge, während die Einwohnerzahl in Oberwolfach um ca. 0,7 % ansteigt. Aufgrund des kleinräumigen Raumbezugs und z.T. abweichender Einwohnerentwicklungen seit dem Basisjahr 2017 sind diese Prognosen allerdings unter Vorbehalt zu sehen. Nach ecostra-Einschätzung ist insgesamt davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet bis 2030 leicht verringern wird.

Tab. 3: Das abgegrenzte und zonierte Einzugsgebiet der geplanten Nahversorgungslage in Wolfach

• Stadt Wolfach	
• Gemeinde Oberwolfach	
als Zone I (Naheinzugsgebiet)	ca. 8.430 Einwohner
• Ortsteil Schapbach der Gemeinde Bad-Rippoldsau-Schapbach*	
als Zone II (Ferneinzugsgebiet)	ca. 1.220 Einwohner
Zone I & II (Einzugsgebiet insgesamt)	ca. 9.650 Einwohner

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2019; Einwohnerdaten der Stadt Wolfach; ecostra-Zusammenstellung

*= Die Einwohnerdaten für die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach liegen von Seiten des Statistischen Landesamtes nur für die gesamte Gemeinde vor. Die Einwohnerzahl für den Ortsteil Schapbach wurde aus einem Bericht des Schwarzwälder Bote entnommen: (<https://www.schwarzwaelder-bote.de/inhalt.bad-rippoldsau-schapbach-doppel-gemeinde-meldet-2019-mehr-einwohner.230fc8ad-9afe-405e-8459-b3b2e3095259.html>) (Internet, abgerufen am 17.06.2020))

Im nachfolgenden Kapitel werden die entsprechenden einzelhandels- und die projektrelevante Kaufkraftpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet dargestellt.

4.2 Die einzelhandels- und die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.2.1 Methodische Grundlagen

Die Basis für die Berechnung der Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen ist das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten. Hierbei handelt es sich um die Summe aller Erwerbs- und Vermögenseinkommen, die Inländern letztlich zugeflossen sind. Bei dem Privaten Verbrauch handelt es sich um jenen Teil des verfügbaren Einkommens, der nicht gespart wird. Dieser berechnet sich wie folgt:

- Bruttoeinkommen aus unselbständiger Tätigkeit
- + Bruttoeinkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen
- + Einkommen aus Einkommensübertragungen (Renten, Kindergeld etc.) und Vermietungen
- = **Bruttoeinkommen der Haushalte**
- Einkommens- und Vermögenssteuern
- Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung
- = **Nettoeinkommen der Haushalte**
- + sonstige Einnahmen
- = **Ausgabefähiges Einkommen**
- Übrige Ausgaben (KFZ-Steuern, freiwillige Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung etc.)
- Ersparnis
- = **Ausgaben für den Privaten Verbrauch (Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen)**

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Einzelhandelswaren werden jährlich von ecostra im Rahmen der Grundlagenforschung in einer Tiefe von 40 strukturierten Warengruppen für diverse europäische Länder berechnet.¹ Die entsprechenden Kaufkraftwerte beinhalten sämtliche Ausgaben für Einzelhandelswaren inklusive für Waren des Lebensmittel- und Optikerhandwerks sowie für freiverkäufliche, nicht rezeptpflichtige Apothekerwaren. Ausgeklammert werden Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Mineralöle und rezeptpflichtige Arzneimittel.²

Hier ist erneut darauf hinzuweisen, dass die im Folgenden dargestellten Marktdaten (u.a. Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, Kaufkraftdaten) aktualisiert wurden und somit ggf. von den entsprechenden Angaben aus der Auswirkungsanalyse 2020 abweichen.

Die aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben (Datenbasis 2019) für Deutschland betragen:

• Nahrungs- und Genussmittel	:	2.458,-- € p.c.
• Non-Food-Waren	:	4.148,-- € p.c.
• Einzelhandelswaren insgesamt	:	6.606,-- € p.c.

Bei der Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials ist weiterhin die spezifische Sortimentsstruktur eines Planvorhabens in der jeweils geplanten Größenordnung zu berücksichtigen. Da neben dem geplanten Drogeriemarkt auch die geplanten Le-

¹ Bei der Ermittlung der Verbrauchsausgaben werden u.a. die privaten Konsumausgaben aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und die Verbrauchsstichproben der einzelnen Länder berücksichtigt, wobei ggf. gewisse Anpassungen (z.B. Einnahmen aus sog. „Graumarktaktivitäten“) vorgenommen werden müssen. Enthalten sind dabei der über den Einzelhandel erfolgende Umsatz sowie Ausgaben über sonstige Vertriebskanäle (z.B. Direktvertrieb) oder Produktion für den Eigenbedarf. Die einzelnen Warenbereiche werden dabei in einem Ordnungssystem gegliedert, wobei die Warengruppe (z.B. Braune Ware) in Hauptwarengruppen (z.B. Elektroartikel) zusammengefasst werden, welche dann wiederum in die Fristigkeit des Bedarfs (z.B. überwiegend langfristiger Bedarf) und in Food- und Non-Food-Waren aggregiert werden.

² Zur Kaufkraftberechnung siehe die Darstellung der Ermittlung des Kaufkraftvolumens bzw. der Verbrauchsausgaben pro Kopf der Wohnbevölkerung nach dem einkommens- und umsatzbasierten Ansatz in GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Februar 2014, S. 220f



bensmittelmärkte über das entsprechende Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) hinaus verschiedene Sortimente (vielfach nur Teilsortimente) führen werden, sind auch diese (Teil-)Sortimente bei den weiteren Analyseschritten als Teil der sog. „projektrelevanten Kaufkraft“ zu berücksichtigen.¹

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabewerte der Wohnbevölkerung in Deutschland in der Differenzierung der projektrelevanten Hauptsortimentsbereiche betragen für

• Nahrungs- und Genussmittel	:	2.458,-- € p.c.
• Drogeriewaren / Non-Food I	:	350,-- € p.c.
• Non-Food II	:	426,-- € p.c.

Bei der Berechnung der Kaufkraftvolumina innerhalb der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes wurde weiterhin die jeweilige Kaufkraftkennziffer der Gemeinden Wolfach, Oberwolfach sowie Bad Rippoldsau-Schapbach verwendet.² Diese Kaufkraftkennziffer gibt das jeweilige Kaufkraftniveau pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (= 100) an. Das Kaufkraftniveau liegt in Wolfach mit ca. 116,0 deutlich und in Oberwolfach mit ca. 100,3 leicht über dem nationalen Durchschnitt von 100,0. In Bad Rippoldsau-Schapbach ist das Kaufkraftniveau mit einem Index-Wert von ca. 89,0 hingegen deutlich unterdurchschnittlich.

Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient insbesondere bei „Luxusgütern“ zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) jedoch weniger stark ins Gewicht fällt. Dieser Tatsache wurde durch eine entsprechende Gewichtung des Kaufkraftkoeffizienten, bezogen auf Lebensmittel- und Non-Food-Waren, Rechnung getragen (sog. „Engel’sches Gesetz“).

4.2.2 Aktuelles Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet

Unter Ansatz der aktuellen Einwohnerzahl im abgegrenzten Einzugsgebiet, des ortsspezifischen Kaufkraftkoeffizienten sowie der einzelhandels- und projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, errechnen sich die nachfolgend ausgewiesenen Kaufkraftvolumina (vgl. Tab. 4). Auch die Kaufkraftdaten wurden aktualisiert, sodass die Angaben leicht von den entsprechenden Daten in der Auswirkungsanalyse 2020 abweichen.

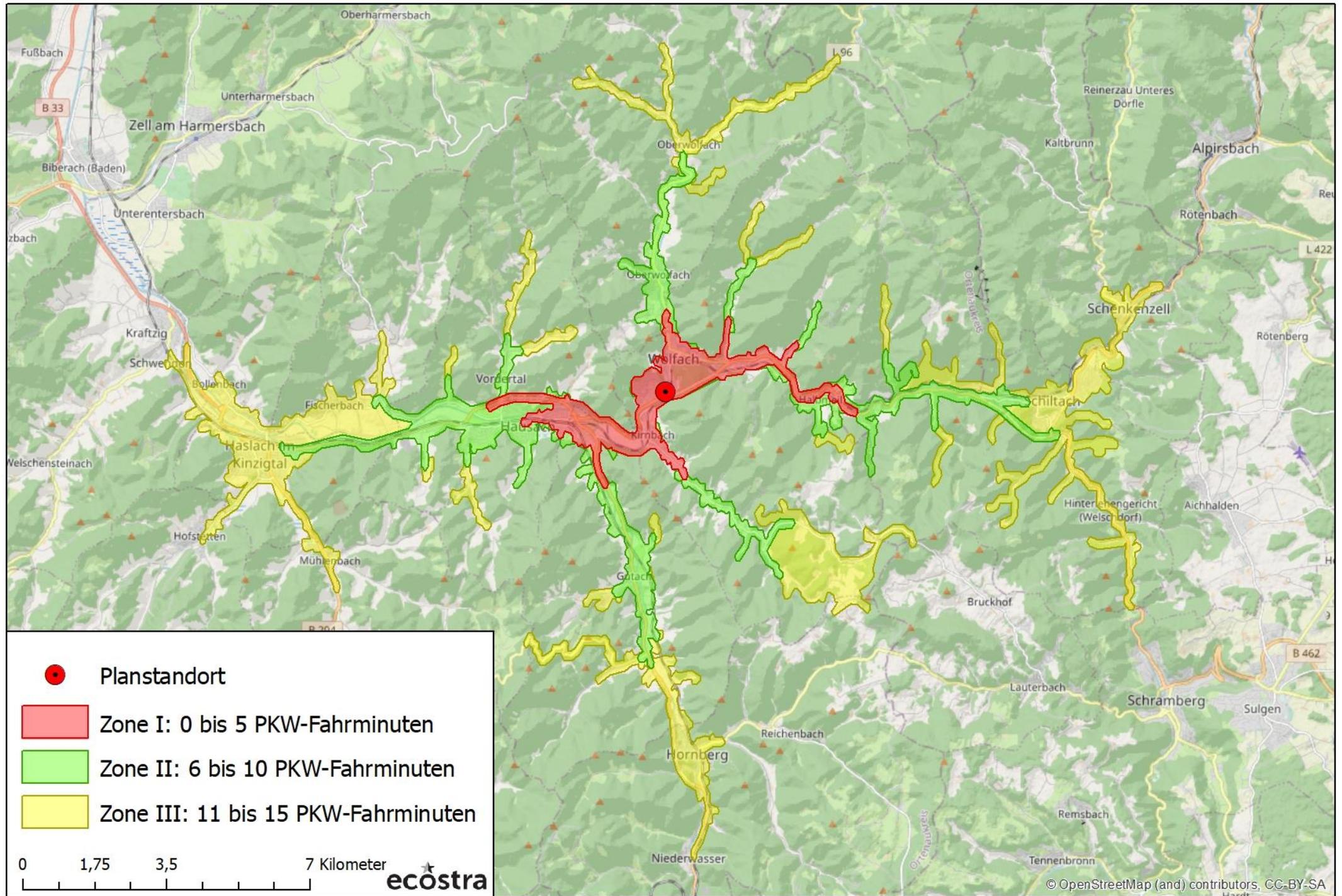
¹ Nach den in vergleichbaren Objekten geführten Sortimenten sind voraussichtlich folgende Warengruppen im Angebot der Lebensmittelmärkte bzw. des Drogeriemarktes vertreten:

- 1. Nahrungs- und Genussmittel**
- 2. Non-Food I / Drogeriewaren, d.h.**
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümerieartikel
- 3. Non-Food II (vielfach nur Teilsortimente oder zeitlich begrenzt), d.h.**
 - Tiernahrung
 - Haushaltswaren, Kleinlektrogeräte, Kleingeräte
 - Textilien, Kleintextilien
 - Zeitschriften, Papier- & Schreibwaren, Geschenkartikel
 - Sonstiges, wie z.B. Blumen / Pflanzen, Saisonartikel, Aktionsware

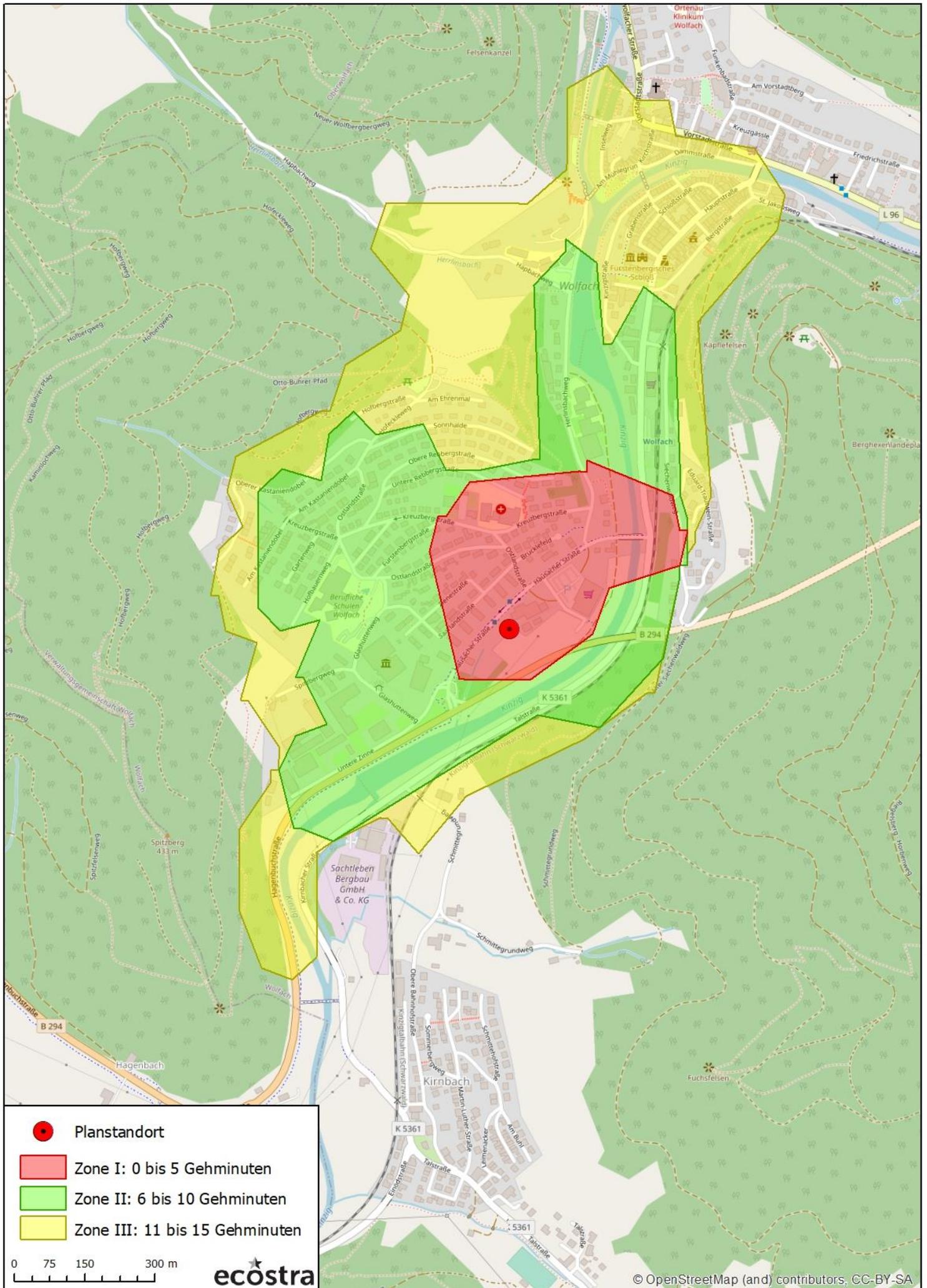
² ecostra verwendet hierbei die aktuellen Kaufkraftkennziffern des Instituts MB-Research, Nürnberg



Die PKW-Erreichbarkeit des Planvorhabens in Wolfach



Die fußläufige Erreichbarkeit des Planvorhabens in Wolfach



Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet des Planobjektes beläuft sich demnach derzeit auf

ca. 66,6 Mio. €.

Hiervon entfallen

- ca. 59,0 Mio. € bzw. ca. 88,6 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet)
- ca. 7,6 Mio. € bzw. ca. 11,4 % auf die Zone II (Fernezeugsgebiet)

Für das Einzugsgebiet können nachfolgend dargestellte einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben (Durchschnittswerte) errechnet werden:

- ca. 2.525,-- € p.c. für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 6.903,-- € p.c. für Einzelhandel insgesamt

Damit liegen die Pro-Kopf-Kaufkraftwerte im abgegrenzten Einzugsgebiet deutlich über dem Durchschnitt für ganz Deutschland von ca. 2.458,-- € p.c. für Nahrungs- und Genussmittel bzw. ca. 6.606,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt, was sich v.a. auf die sehr hohe Kaufkraft in Wolfach zurückführen lässt.

Auf die für den geplanten Lebensmittelmarkt projektrelevanten Warengruppen entfallen insgesamt

ca. 32,2 Mio. €

an Kaufkraft bzw. 48,4 % der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Hiervon entfallen wiederum

- ca. 24,4 Mio. € bzw. ca. 75,6 % auf Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 3,5 Mio. € bzw. ca. 10,9 % auf Drogeriewaren (sog. Non-Food I)
- ca. 4,3 Mio. € bzw. ca. 13,5 % auf sonstige integrierte Non-Food-Waren (sog. Non-Food II)

Aufgrund der für das Einzugsgebiet insgesamt prognostizierten leicht sinkenden Einwohnerzahl bis 2030 ist tendenziell von keinen nennenswerten Zuwächsen des Kaufkraftpotenzials im entsprechenden Zeitraum auszugehen.



Tab. 4: Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet der Nahversorgungslage in Wolfach

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugsgebiet)	Zone II (Ferneinzugsgebiet)	Zone I-II (Einzugsgebiet gesamt)
Warengruppen	Angaben in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	21,5	2,9	24,4
Gesundheit, Körperpflege	6,1	0,8	6,9
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	1,0	0,1	1,2
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	1,4	0,2	1,6
Kurzfristiger Bedarf	30,1	4,0	34,0
PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	1,7	0,2	1,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,8	1,0	8,8
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	1,5	0,2	1,7
Mittelfristiger Bedarf	11,0	1,4	12,4
Elektrowaren	7,0	0,9	7,9
Einrichtung, Möbel	4,5	0,6	5,0
Sonstiger Einzelhandel	6,4	0,8	7,3
Langfristiger Bedarf	17,9	2,2	20,2
Einzelhandelswaren insgesamt	59,0	7,6	66,6
Nahrungs- und Genussmittel	21,5	2,9	24,4
Non-Food I*	3,1	0,4	3,5
Non-Food II**	3,9	0,5	4,3
Projektrelevante Warengruppen insgesamt	28,4	3,8	32,2

* = Drogeriewaren

** = Sonstige integrierte Non-Food-Waren (Blumen / Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitungen / Zeitschriften, Papier- / Büro- / Schreibwaren, GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel, Elektrokleingeräte, Sonstiges)

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen



5. Umsatzerwartung, Kaufkraftströme und mögliche Auswirkungen der geplanten Nahversorgungslage in Wolfach

5.1 Grundlagen, Kaufkraftabschöpfung und Kaufkraftbewegungen

In der Analyse der potenziellen Auswirkungen des Planobjektes werden als Grundlage die Ergebnisse der Erhebungen und Einschätzungen u.a. zur Standortstruktur und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels im Untersuchungsraum herangezogen. Die aufgrund der Standortqualitäten, der Flächendimensionierung, der Sortimentskonzeption etc. erzielbare Marktdurchdringung des Planvorhabens findet durch eine abgestufte Kaufkraftabschöpfung aus den einzelnen abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes Berücksichtigung.

In der Analyse finden hierzu u.a. zwei methodische Ansätze Verwendung:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus dem Einzugsgebiet dar.
- Mit einem zweiten Ansatz, der **Kaufkraftbewegungsanalyse**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote ermittelt.

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung der Umsatzerwartung des Planobjektes mit den errechneten Kaufkraftvolumina für das nach Zonen abgegrenzte Einzugsgebiet aus. Die Kaufkraftbewegungsanalyse berücksichtigt darüber hinaus Veränderungen durch das Planobjekt auf bestehende Kaufkraftströme (Kaufkraftbindung, Kaufkraftzuflüsse etc.) im Untersuchungsraum und lässt Rückschlüsse auf mögliche Umsatzverluste bestehender Anbieter zu. Das Marktanteilkonzept ebenso wie die Analyse der Kaufkraftbewegungen sind seit Jahrzehnten fester Bestandteil der Absatzplanung des Einzelhandels und ermöglichen eine sachgerechte und objektive Beurteilung von Umsatzerwartungen und räumlicher Umsatzherkunft. Aus den Ergebnissen der Kaufkraftbewegungsanalyse können sich sowohl städtebauliche und / oder raumordnerische Auswirkungen ableiten.

Zur Analyse der möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum werden somit folgende Analyseschritte durchgeführt:

- Anhand des Marktanteilkonzepts wird die Umsatzleistung des bestehenden Netto LM-Discounter (Bahnhofstraße) ermittelt.



- Auf derselben Grundlage wird in einem weiteren Schritt die Umsatzerwartung des verlagerten und vergrößerten Netto, ermittelt. Hierbei finden u.a. auch sog. „Agglomerationseffekte“ durch die räumliche Bündelung des Planobjektes mit dem benachbarten Edeka-Supermarkt Berücksichtigung.
- Auf Grundlage der Marktdaten (u.a. Kaufkraft, erhobene Bestandsdaten des Einzelhandels, Wettbewerbssituation) wird der relevante derzeitige Einzelhandelsumsatz in den zu untersuchenden Einkaufslagen bzw. den für das Vorhaben relevanten Wettbewerbsstandorten eingeschätzt, wobei eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung erfolgt.
- In einem letzten Schritt wird für jede einzelne zu untersuchende Einkaufslage bzw. jenen einzelnen erfassten Wettbewerbsstandort etc. unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt (u.a. bedingt durch die räumliche Nähe oder Ferne, Angebotsstrukturen, vergleichbare oder weniger vergleichbare Betriebstypen) der durch das Untersuchungsobjekt ausgelöste Umsatzabzug analysiert.

D.h. durch eine Gegenüberstellung der Kaufkraftströme zu unterschiedlichen Zeitpunkten (z.B. vor und nach dem fiktiven Markteintritt des neuen Einzelhandelsprojektes) lassen sich im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung die für die raumordnerische Projektbewertung relevanten perspektivischen Veränderungen in den Kaufkraftströmen darstellen und bewerten. Die möglichen Auswirkungen lassen sich hierbei anhand des Umsatzabzuges (oder -umverteilung) gegenüber dem Bestand bewerten; bei dieser Umsatzumverteilung handelt es sich um jenen Teil des Umsatzes des Planobjektes, der dem bereits vorhandenen relevanten Einzelhandel in der jeweiligen Einkaufslage künftig entzogen wird. Durch Gegenüberstellung des jeweiligen Wertes der Umsatzumverteilung mit dem jeweiligen derzeitigen relevanten örtlichen Umsatz errechnet sich die Umsatzumverteilungsquote.

5.2 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Marktanteile des Planvorhabens

Zunächst wird die derzeitige räumliche Umsatzherkunft der Bestandsobjektes Netto nach den abgegrenzten Zonen des Einzugsgebiets ermittelt, d.h. es wird dargelegt, welche Umsatzanteile auf Kunden aus den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets sowie auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets entfallen. Anschließend wird die Umsatzerwartung und -herkunft nach Realisierung der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Planobjektes dargestellt.

5.2.1 Umsatzerwartungen, Umsatzherkunft und Marktanteile bestehenden Netto LM-Discounters in der Bahnhofstraße in Wolfach

Unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im Einzugsgebiet (Kaufkraft, Wettbewerbssituation) sowie der sortimentspezifischen Flächendimensionierung des Bestandsobjektes ist nach Berechnungen von ecostra davon auszugehen, dass der in der Bahnhofstraße in Wolfach ansässige Netto LM-Discounter einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von insgesamt



ca. 2,1 Mio. €

erwirtschaftet, was bei einer Verkaufsfläche von ca. 675 m² VK einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 3.075,-- € / m² VK entspricht.¹

Die Kaufkraftabschöpfungsquoten liegen im gesamten Einzugsgebiet (Zone I – II) für alle relevanten Sortimentsbereiche ca. 6 %, bei Nahrungs- und Genussmittel liegt die Kaufkraftabschöpfung bei ca. 7 %, bei NF I-Artikel bei etwa 4 % und bei NF II bei ca. 2 %. Naturgemäß ist die Kaufkraftabschöpfung mit ca. 8 % für Nahrungs- und Genussmittel, ca. 4 % für NF I und ca. 2 – 3 % für bei NF II im Naheinzugsgebiet am höchsten. In der Zone II (Fernezeugsgebiet) betragen die Abschöpfungsquoten ca. 4 % für Food, ca. 2 % für NF I und etwa 1 % für NF II. Insgesamt bewegen sich die Kaufkraftabschöpfungsquoten für das Bestandsobjekt in einem durchweg niedrigen Bereich. Darin reflektieren sich neben der Wettbewerbssituation vor allem auch die nachteiligen Standort- und Objektfaktoren des bestehenden Netto-Marktes.

Darüber hinaus wird auch Umsatz mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftet. Diese sog. „Streuumsätze“ liegen bei ca. 0,1 Mio. € bzw. ca. 3 %.

Die Umsatzleistung des bestehenden Netto LM-Discounters mit ca. 675 m² VK setzt sich nach räumlich differenzierten Kundengruppen wie folgt zusammen:

• Zone I (Naheinzugsgebiet)	: ca. 1,9 Mio. €	bzw. ca. 91 %
• Zone II (Fernezeugsgebiet)	: ca. 0,1 Mio. €	bzw. ca. 6 %
• Zonen I-II (Einzugsgebiet gesamt)	: ca. 2,0 Mio. €	bzw. ca. 97 %
• Streuumsätze	: ca. 0,1 Mio. €	bzw. ca. 3 %
• Umsatz insgesamt	: ca. 2,1 Mio. €	bzw. ca. 100 %

Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, NF I (Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik) sowie NF II (sonstige integrierte Non-Food-Sortimente) können folgend Umsatzanteile ermittelt werden:

• Nahrungs- & Genussmittel	ca. 1,8 Mio. €	bzw. ca. 88 % des Umsatzes
• Non-Food I	ca. 0,1 Mio. €	bzw. ca. 7 % des Umsatzes
• Non-Food II	ca. 0,1 Mio. €	bzw. ca. 5 % des Umsatzes
• Umsatz insgesamt	ca. 2,1 Mio. €	bzw. ca. 100 %

¹ Im „Retail Real Estate Report Germany 2019 /2020“ der HAHN IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS GMBH wird die Flächenproduktivität eines Netto LM-Discounters bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 792 m² VK mit ca. 4.250,-- € je m² VK angegeben.



Insgesamt ist bei der o.g. Umsatzleistung und einer Flächenproduktivität von ca. 3.075,-- €/m²VK eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für den bestehenden Netto LM-Discounter in Wolfach kaum noch gegeben, sodass die Bestrebungen zur Verlagerung und Erweiterung des Marktes aus absatzwirtschaftlicher Sicht folgerichtig sind.

5.2.2 Umsatzerwartungen, Umsatzherkunft und Marktanteile des verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounters in der Hausacher Straße in Wolfach

Unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im Einzugsgebiet (Kaufkraft, Wettbewerbssituation) sowie der sortimentspezifischen Flächendimensionierung des Planobjektes nach Berechnungen von ecostra davon auszugehen, dass der Netto-Lebensmitteldiscounter nach Durchführung der geplanten Verlagerung und Flächenerweiterung einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von insgesamt

ca. 4,4 Mio. €

erwirtschaftet, was bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m² VK einer Flächenproduktivität von ca. 3.950,-- € / m² VK entspricht. Damit erhöht sich durch die geplante Standortverlagerung sowie durch die geplante Flächenerweiterung um ca. 435 m² VK bzw. um ca. 64 % der Umsatz um ca. 2,3 Mio. € bzw. um ca. 110 %, gleichzeitig wird auch die Flächenproduktivität um ca. 28 % erhöht.¹ Damit liegt das Planobjekt immer noch unterhalb des Durchschnittswertes für Netto LM-Discounter in Deutschland von ca. 4.250 €/m², wobei hier auch die über dem Durchschnitt von Netto-Märkten liegende Flächengröße zu berücksichtigen ist.²

Die Kaufkraftabschöpfungsquoten erreichen im gesamten Einzugsgebiet (Zone I – II) einen gegenüber dem Bestandsobjekt bei Nahrungs- und Genussmitteln erhöhten Wert von ca. 14 – 15 %, während bei Non-Food-I-Sortimenten die Abschöpfungsquoten bei ca. 9 – 10 % und bei Non-Food-II-Sortimenten bei etwa 7 % liegen. Innerhalb des Naheinzugsgebietes (Zone I) liegen die Kaufkraftabschöpfungsquoten mit ca. 15 % bei Nahrungs- und Genussmittel, ca. 10 % bei NF I-Sortimenten und ca. 7 % bei NF II weiterhin am höchsten. Im Ferneinzugsgebiet (Zone II) sinkt die Kaufkraftabschöpfung auf ca. 10 % bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 7 % bzw. 5 % bei NF I bzw. NF II Sortimenten.

Die Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes steigen auf ca. 0,3 Mio. € bzw. ca. 6 % des Gesamtumsatzes an.

Diese Umsatzerwartung des verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounters mit ca. 1.110 m² VK setzt sich nach räumlich differenzierten Kundengruppen wie folgt zusammen:

¹ I.d.R. sinkt mit zunehmender Flächengröße die Flächenproduktivität. Im vorliegenden Fall wird allerdings aufgrund der deutlichen verbesserten Standortlage sowie der voraussichtlichen Umsetzung eines modernen und attraktiven Marktkonzeptes eine deutlich bessere Marktbearbeitung und Marktdurchdringung ermöglicht.

² Vgl.: HAHN IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS GMBH (Hrsg.): Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020. Bergisch-Gladbach, 2019.



• Zone I (Naheinzugsgebiet)	: ca. 3,8 Mio. €	bzw. ca. 86 %
• Zone II (Fernezeugsgebiet)	: ca. 0,4 Mio. €	bzw. ca. 8 %
• Zonen I-II (Einzugsgebiet gesamt)	: ca. 4,2 Mio. €	bzw. ca. 94 %
• Streuumsätze	: ca. 0,3 Mio. €	bzw. ca. 6 %
• Umsatz insgesamt	: ca. 4,4 Mio. €	bzw. ca. 100 %

Aufgegliedert nach den für einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m² relevanten Sortimentsbereichen – Nahrungs- und Genussmittel sowie Non-Food I (Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik) und Non-Food II (sonstige integrierte Non-Food inkl. Aktionswaren) – können die nachfolgenden Umsatzanteile ermittelt werden:

• Nahrungs- & Genussmittel	ca. 3,7 Mio. €	bzw. ca. 85 % des Umsatzes
• Non-Food I	ca. 0,4 Mio. €	bzw. ca. 8 % des Umsatzes
• Non-Food II	ca. 0,3 Mio. €	bzw. ca. 7 % des Umsatzes
• Umsatz insgesamt	ca. 4,4 Mio. €	bzw. ca. 100 %

Insgesamt handelt es sich bei der Umsatzerwartung des erweiterten und verlagerten Netto LM-Discounters um einen oberen Wertansatz, der insbesondere die Synergieeffekte durch die räumliche Nähe zum Edeka-Supermarkt berücksichtigt.

5.3 Die Kaufkraftbewegungen

Vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzleistung sowie der räumlichen Umsatzherkunft sind die durch die Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu analysieren. Die Realisierung der Vorhaben wird dazu führen, dass bestehende Kaufkraftströme beeinflusst und in der Folge Umsätze von anderen Standorten zu den Planobjekten verlagert werden. Für die Analyse dieser Kaufkraftströme und Umsatzverlagerungen muss zunächst die Umsatzerwartung des geplanten erweiterten und verlagerten Lebensmittelmarktes um die durch den bestehenden Markt getätigten Umsätze bereinigt werden, denn hierbei handelt es sich bereits um gebundene Kaufkraft. Eine Marktwirkung im Sinne von Umsatzrückgängen an anderen Standorten und den damit verbundenen Konsequenzen kann von diesem bereits gebundenen Umsatzanteil zunächst nicht mehr ausgehen.

Eine solch – methodisch für eine sachgerechte Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens – unabdingbare Vorgehensweise bedeutet keinesfalls, dass das Vorhaben nicht in seiner Gesamtheit betrachtet und „nur“ eine Teilbewertung (z.B. der Erweiterungsfläche) vorgenommen wird. Umsatzrückgänge bei bestehenden Betrieben an Konkurrenzstandorten können ausschließlich durch die zusätzlich am Planstandort realisierten Umsätze (bedingt z.B. durch bessere Standortfaktoren, eine vergrößerte Einzelhandelsfläche sowie durch Modernisierungsmaßnahmen) entstehen, nicht aber durch Umsätze, welche einen bestehenden Betrieb mit denselben Kunden bereits heute getätigt werden.



Tab. 5: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzleistung des derzeit in Betrieb befindlichen Netto LM-Discounters mit ca. 675 m² VK in Wolfach

	Nahrungs- & Genussmittel			Non-Food I			Non-Food II			Insgesamt		
	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Naheinzugsgebiet)	21,5	8	1,7	3,1	4	0,1	2 – 3	2 – 5	0,1	28,4	6 – 7	1,9
Zone II (Ferneinzugsgebiet)	2,9	4	0,1	0,4	2	0,0	1	1	0,0	3,8	3	0,1
Zonen I + II (Einzugsgebiet ge- samt)	24,4	7	1,8	3,5	4	0,1	2	2	0,1	32,2	6	2,0
Streuumsätze			0,1			0,0			<0,1			0,1
Umsatzleistung insgesamt			1,8			0,1			0,1			2,1

KK= Kaufkraft

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Tab. 6: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzleistung des verlagerten und auf ca. 1.110 m² VK erweiterten Netto LM-Discounters in der Hausacher Straße

	Nahrungs- & Genussmittel			Non-Food I			Non-Food II			Insgesamt		
	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Po- tenzial in Mio. €	KK-Ab- schöp- fung in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Naheinzugsgebiet)	21,5	15	3,2	3,1	10	0,3	3,9	7	0,3	28,4	13	3,8
Zone II (Ferneinzugsgebiet)	2,9	10	0,3	0,4	7	0,0	0,5	5,	0,0	3,8	9	0,4
Zonen I + II (Einzugsgebiet ge- samt)	24,4	14 – 15	3,5	3,5	9 – 10	0,3	4,3	7	0,3	32,2	13	4,1
Streuumsätze			0,2			<0,1			<0,1			0,3
Umsatzleistung insgesamt			3,7			0,4			0,3			4,4

KK= Kaufkraft

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen



Oder anders ausgedrückt: umsatzumverteilungsrelevant werden nur Umsätze mit bestehenden Kunden, welche bedingt durch die geplante Maßnahme zukünftig einen höheren Anteil ihrer Kaufkraft in dem Untersuchungsobjekt ausgeben oder Umsätze mit neuen Kunden, welche bislang nicht zu den Kunden des bestehenden Marktes zählten.¹

Für die Analyse der Kaufkraftbewegungen wird weiterhin berücksichtigt, dass der Netto LM-Discounter in räumlicher Nähe zum bestehenden Edeka-Supermarkt angesiedelt wird und daher entsprechenden Kopplungseffekte bzw. Agglomerationswirkungen zu erwarten sind. Diese werden in den Berechnungen entsprechend eingestellt, sodass die dargestellten Wirkungen als obere Wertansätze im Sinne eines „worst case“ zu verstehen.

Tab. 7: Die Umsatzausweitung durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters in Wolfach

		Food in Mio. €	NF I in Mio. €	NF II in Mio. €	Insge- samt in Mio. €
Zone I	Umsatzerwartung erweiterter und verlagerter Netto LM-Discounter	3,2	0,3	0,3	3,8
	./. derzeitige Umsatzleistung bestehender Netto LM-Discounter in Mio. €	1,7	0,1	0,1	1,9
	= Umsatzausweitung Planobjekt in Mio. €	1,5	0,2	0,2	1,9
Zone II	Umsatzerwartung erweiterter und verlagerter Netto LM-Discounter	0,3	<0,1	<0,1	0,4
	./. derzeitige Umsatzleistung bestehender Netto LM-Discounter in Mio. €	0,1	<0,1	<0,1	0,1
	= Umsatzausweitung Planobjekt in Mio. €	0,2	0,0	0,0	0,2
Streuumsätze	Umsatzerwartung erweiterter und verlagerter Netto LM-Discounter	0,2	<0,1	<0,1	0,3
	./. derzeitige Umsatzleistung bestehender Netto LM-Discounter in Mio. €	0,1	<0,1	<0,1	0,1
	= Umsatzausweitung Planobjekt in Mio. €	0,2	<0,1	<0,1	0,2
Insgesamt	Umsatzerwartung erweiterter und verlagerter Netto LM-Discounter	3,7	0,4	0,3	4,4
	./. derzeitige Umsatzleistung bestehender Netto LM-Discounter in Mio. €	1,8	0,1	0,1	2,1
	= Umsatzausweitung Planobjekt in Mio. €	1,9	0,2	0,2	2,3

Quelle: ecostra-Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

¹ Jeder andere methodische Ansatz würde bedeuten, dass ein theoretischer Status quo ante definiert werden müsste, d.h. beispielsweise, wie würden sich die Kaufkraftströme im Raum darstellen, wenn ein bestimmtes Einzelhandelsobjekt in der Vergangenheit nie gebaut worden wäre. Würde es in diesem Fall z.B. vielleicht noch Einzelhandelsbetriebe an bestimmten Standorten geben, welche heute überhaupt nicht mehr existieren? All dies hätte einen sehr hohen spekulativen Charakter.



Darüber hinaus sind auch die sich für den Edeka-Supermarkt ergebenden Wirkungen durch die Ansiedlung des erweiterten und vergrößerten Netto-Marktes in der Hausacher Straße zu beachten.

Auf Basis der konkreten Standort- und Marktsituation ist davon auszugehen, dass der bestehende Edeka-Supermarkt derzeit einen Umsatz von ca. 6,0 Mio. € erwirtschaftet, was bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² einer Flächenleistung von ca. 4.000,-- €/m² entspricht. Es ist zu erwarten, dass der Edeka-Supermarkt nach Realisierung der geplanten Maßnahmen zwar gewisse Kunden- und Umsatzanteile an den erweiterten und verlagerten Netto-Markt abtreten wird. Gleichzeitig führen aber die entstehenden Synergieeffekte durch die räumliche Nähe zweier sich ergänzender Vertriebsformen des Lebensmittelhandels (LM-Discounter und Supermarkt) dazu, dass der Standortbereich „Sägegrün“ als Nahversorgungslage gestärkt wird und an Attraktivität gewinnt. Für den Edeka-Supermarkt bedeutet dies, dass der Markt nun auch verstärkt Kundengruppen ansprechen kann, welche bislang andere Standorte aufgesucht haben. Es ist daher aufgrund der Agglomerationseffekte der neu entstehenden Nahversorgungslage und der Tatsache, dass auch bislang ein Netto-Markt in Wolfach vorhanden war, davon auszugehen, dass sich für den Edeka-Supermarkt die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftzu- und -abflüsse weitestgehend ausgleichen werden und es somit per Saldo für den Edeka zur keinen nennenswerten Veränderungen der Umsatzleistung kommen wird. Vor diesem Hintergrund kann der Edeka-Supermarkt bei der nachfolgenden Analyse der Wettbewerbswirkungen durch das Planvorhaben ausgeklammert werden.

Der bestehende Netto LM-Discounter erwirtschaftet derzeit einen Umsatz von ca. 2,1 Mio. €. Die Berechnungen zeigen, dass durch die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto LM-Discounters die Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Einzugsgebiets gesteigert und somit der Umsatz erhöht werden kann. Der Bestandsumsatz von ca. 2,1 Mio. € erhöht sich somit auf ca. 4,4 Mio. € und kann somit mehr als verdoppelt werden.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzleistung sowie der räumlichen Umsatzherkunft sind die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu analysieren. Die Realisierung des Vorhabens wird dazu führen, dass bestehende Kaufkraftströme beeinflusst und in der Folge Umsätze von anderen Standorten zum Planvorhaben verlagert werden. Die nachfolgende Tab. 8 zeigt die durch das Planobjekt insgesamt ausgelösten Kaufkraftbewegungen gegenüber dem bestehenden relevanten Einzelhandel in Wolfach sowie in den Nachbargemeinden.

So ist davon auszugehen, dass von der gesamten zusätzlichen Umsatzerwartung des Planobjektes in Höhe von ca. 2,3 Mio. € ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 6 – 7 % ggü. Anbietern in Wolfach und Oberwolfach (Zone I) umverteilt werden. Entsprechend werden ca. 2,1 – 2,2 Mio. € bzw. ca. 93 – 94 % des zusätzlichen Umsatzes ggü. Anbietern in anderen Gemeinden umverteilt. Das bedeutet, dass nahezu der gesamte (zusätzliche) Umsatz des Planvorhabens durch Kaufkraft erwirtschaftet wird, die bis dahin bei Anbietern in den umliegenden Gemeinden gebunden war. Im Wesentlichen handelt es sich

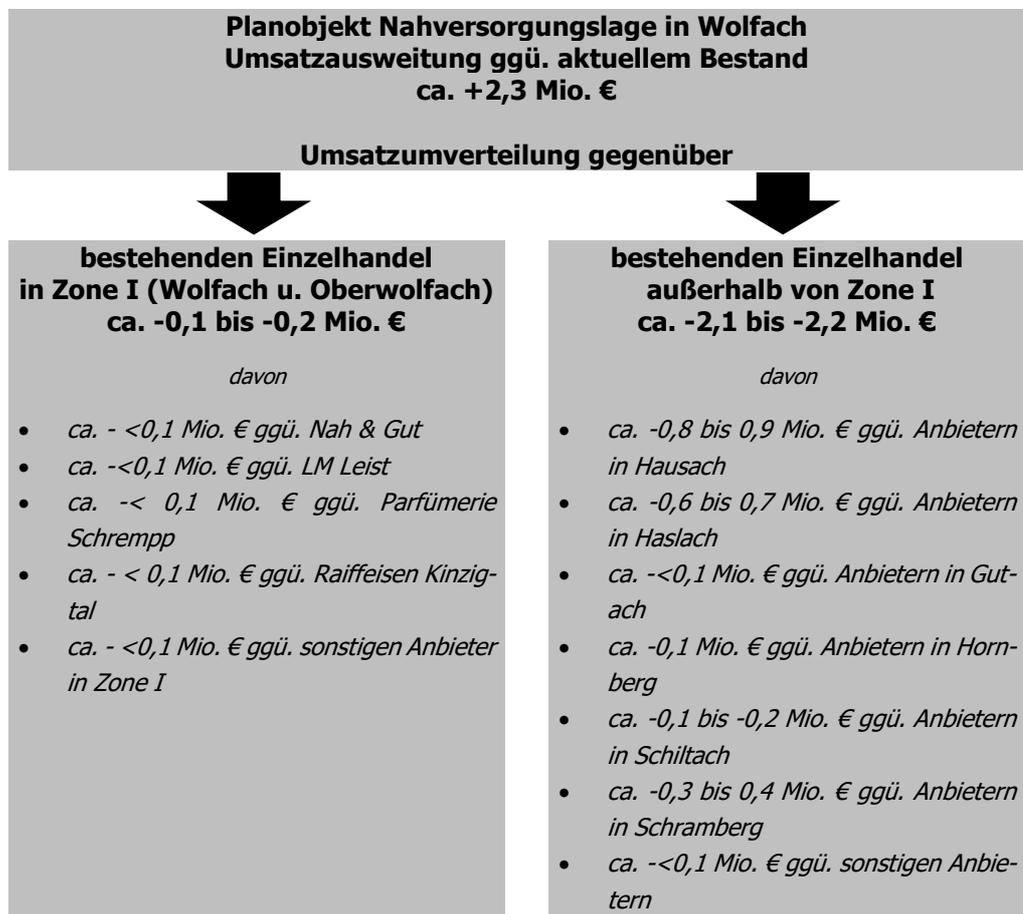


hierbei um Kaufkraft der Einwohner von Wolfach, welche bisher abgeflossen war und durch ein deutlich verbessertes Angebot nun vor Ort in Wolfach gebunden wird.

Betroffen von Umsatzverlagerungen ist v.a. die Nachbargemeinde Hausach. Hier entfällt etwa auf die Fachmarktglomeration „In den Brachfeldern“ eine Umsatzgröße von ca. 0,6 Mio. €. Für die FMA „Im Spießacker“ in Haslach im Kinzigtal führt das Planvorhaben in Wolfach zu ebenfalls spürbaren Umsatzabzügen von ca. 0,5 Mio. €. Im Vergleich zu den Umsatzabzügen in Hausach und Haslach fallen die Werte für die übrigen Gemeinden und Anbieter im Untersuchungsraum hingegen deutlich niedriger aus und liegen in den meisten Fällen unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

Im folgenden Kapitel werden die durch diese Umsatzzumverteilungen zu erwartenden Wirkungen auf einzelne Standortlagen im Detail analysiert.

Tab. 8: Insgesamt ausgelöste Kaufkraftbewegungen durch das Planvorhaben in der Hausacher Straße



Quelle: ecostra-Berechnungen; ca.-Werte

5.3.1 Die möglichen Auswirkungen der geplanten Nahversorgungslage in Wolfach auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung

Nachfolgend werden die aus den absatzwirtschaftlichen Effekten resultierenden Auswirkungen des Planvorhabens in Wolfach auf die Aspekte des Städtebaus und der Raum-



ordnung im Untersuchungsraum analysiert und bewertet. Hierbei wird eine Differenzierung in verschiedene Standortlagen vorgenommen. Die entsprechenden absoluten und relativen Umsatzumverteilungswerte sind detailliert auch auf Ebene der Einzelbetriebe in der nachfolgenden Tab. 9 dargestellt.

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum können folgende, durch die Realisierung der geplanten Nahversorgungslage ausgelöste Wirkungen festgestellt werden:

- Gegenüber **Oberwolfach** sind nur marginale Umsatzumverteilungen festzustellen, welche durchwegs unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Diese sehr geringe Betroffenheit von Oberwolfach ergibt sich aus dem Umstand, dass bereits heute aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit und mangelnden Attraktivität des bestehenden Nah & Gut-Supermarktes der überwiegende Teil der entsprechenden Kaufkraft der Oberwolfacher Wohnbevölkerung an Wettbewerbsstandorte abfließt, wobei es sich neben dem Edeka in Wolfach v.a. um die Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) in Hausach handelt. Entsprechend werden die Umsatzumverteilungswirkungen nicht beim Nah & Gut in Oberwolfach, sondern an den genannten Wettbewerbsstandorten wirksam. Nicht zuletzt werden die bereits im aktuell noch bestehenden Netto in der Bahnhofstraße gebundenen Umsätze an den Planstandort verlagert werden. Der Nah & Gut- Supermarkt verfügt nur über ein begrenztes Sortiment und zeigt insgesamt einen nicht mehr zeitgemäßen und wenig leistungsfähigen Marktauftritt. Selbst für die örtliche Bevölkerung von Oberwolfach zeigt der Nah & Gut u.a. aufgrund der eingeschränkten Sortimentsvielfalt allenfalls eine ergänzende Versorgungsfunktion, d.h. hier finden v.a. Ergänzungsäufe statt („...habe Milch oder Butter vergessen“), während größere Warenkörbe (Wochen- oder Monatskäufe) an anderen Standorten mit einem deutlich umfassenderen und attraktiveren Angebot (Wolfach, Hausach oder Haslach) getätigt werden.
- Die Umsatzrückgänge bei Anbietern in **Wolfach** selbst liegen sowohl einzelbetrieblich als auch in der Gesamtbetrachtung bereits unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Dieser geringe Umsatzabzug ist auf das – abgesehen vom Edeka und dem Untersuchungsobjekt Netto – ansonsten nur rudimentär ausgebildete Nahversorgungsangebot in Wolfach selbst zurückzuführen. Beim benachbarten Edeka-Supermarkt gleichen sich die Umsatzverluste durch das Planobjekt und die Umsatzzuwächse durch die gestiegene Gesamtattraktivität der Lage „Sägegrün“ aus, sodass für diesen Markt per Saldo keine Umsatzverluste auftreten werden.

Die sonstigen Lebensmittelanbieter in Wolfach, etwa LM-Leist in der Vorstadtstraße, haben hauptsächlich eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare fußläufige Umfeld bzw. sind das Ziel von Ergänzungsäufen. Daran wird sich auch durch die Realisierung des Planvorhabens nicht viel ändern.

Die von Umsatzrückgängen durch das Planvorhaben betroffenen Betriebe in Wolfach befinden sich nahezu gänzlich innerhalb der abgegrenzten Innenstadt, auch hat der Netto LM-Discounter an seinem derzeitigen Standort noch eine gewisse (wenn auch wenig ausgeprägte) Funktion als Frequenzbringer für die Innenstadt sowie als Nah-



versorger. Angesichts des schwachen Marktauftritts des Discounters und der – unabhängig von der Realisierung des Nahversorgungszentrums – anstehenden Schließung dieses Standortes dürften diese Aspekte nach der geplanten Standortverlagerung allerdings kaum ins Gewicht fallen. Aufgrund der durchwegs sehr geringen und rechnerisch bereits nicht mehr nachweisbaren Umsatzabzüge gegenüber den Betrieben in Wolfach sind insgesamt negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen in der Standortgemeinde selbst eindeutig auszuschließen. Im Gegenteil: durch ein erweitertes und modernes Angebot vor Ort verbessert sich die Nahversorgungssituation für die Wolfacher Bevölkerung, was auch in gewissem Umfang zu einer Reduktion von Einkaufsfahrten in andere Städte führt, wobei hiervon wieder auch andere noch in Wolfach vorhandene Handelsbranchen profitieren könnten.

- Der Versorgungsstandort **Hausach** zeigt insgesamt die stärkste Betroffenheit durch das Planvorhaben, wobei sich die Umsatzabzüge mit ca. 0,9 Mio. € bzw. ca. 2,8 % allerdings in einer geringen Größenordnung und deutlich unterhalb der entsprechenden Anhaltswerte bewegen, ab denen städtebaulich oder raumordnerische Wirkungen nicht mehr ausgeschlossen werden können. Differenziert nach einzelnen Lagen ist von folgenden Auswirkungen in Hausach auszugehen:
 - die FMA „**In den Brachfeldern**“ in Hausach, welche u.a. mit den LM-Discountern Aldi und Lidl sowie einem dm-Drogeriemarkt über eine hohe Angebotskompetenz im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügt, zeigt innerhalb Hausachs die höchste Betroffenheit. Hier führt das Planvorhaben in Wolfach zu einem Umsatzrückgang von ca. 0,6 Mio. € bzw. ca. 3,0 %, wobei die höchsten Umsatzabzüge gegenüber den LM-Discountern Aldi und Lidl mit ca. 0,2 – 0,3 Mio. € (= ca. 2,8 %) bzw. ca. 0,3 Mio. € (= ca. 3,9 %) auftreten. In dieser Größenordnung dürften bei diesen Betrieben die Umsatzrückgänge zwar spürbar sein, sind aber für diese leistungsfähigen Anbieter innerhalb einer verkehrlich gut erreichbaren FMA ohne weiteres zu verkraften.
 - Von den **übrigen Lagen in Hausach** wird einzelbetrieblich der im Herbst 2020 eröffnete Edeka-Supermarkt in der Hauptstraße im Westen des Stadtgebiets noch leicht spürbare Umsatzrückgänge erfahren, welche sich in einer Größenordnung von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 2,9 % bewegen. Insbesondere bei diesem Markt dürften aber die Umsatzrückgänge durch die ggf. mögliche Realisierung des geplanten Rewe-Supermarktes in der Eisenbahnstraße in Hausach deutlich stärker ins Gewicht fallen, als jene durch das Planvorhaben in Wolfach. Bereits durch den geplanten Rewe – sollte dieser realisiert werden – wird der Edeka einem sehr starken wirtschaftlichen Druck ausgesetzt sein, wobei dann auch negative Auswirkungen auf die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Edeka-Supermarktes nicht grundsätzlich auszuschließen sind.¹ An dieser Situation wird die in Wolfach geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto jedoch keine nennenswerte Veränderung bewirken. Bei weiteren, sonstigen Anbietern in Hausach

¹ Nach vorliegenden Informationen hat das VG Freiburg im Dezember 2020 einen Baustopp für das Rewe-Projekt verhängt. Zwischenzeitlich wurde scheinbar der entsprechende Bebauungsplan vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgehoben.

liegt die absoluten und relativen Umsatzabzüge unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

Insgesamt wird der Einzelhandelsstandort Hausach am stärksten durch das Planvorhaben betroffen sein, wobei sich die Wettbewerbswirkungen aber an keiner Stelle in einem kritischen Bereich bewegen. Die vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Hausach ergeben sich aus der räumlichen Nähe und dem Umstand, dass Hausach bereits heute durch das leistungsfähige Angebot im Lebensmittel- (Aldi, Lidl) und Drogeriewareneinzelhandel (dm) ein bedeutender Versorgungsstandort gerade auch für die Wolfacher Bevölkerung ist und so in nicht geringem Umfang im kurzfristigen Bedarfsbereich Kaufkraft aus Wolfach in Hausach gebunden ist. Allgemein sind die Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Osten Hausachs als leistungsfähig einzustufen, sodass die Umsatzabzüge auch in der einzelbetrieblichen Betrachtung zu verkraften sein werden. Zudem befinden sich die Märkte in der FMA „In den Brachfeldern“ in dezentraler Standortlage und auch außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.¹ Negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Strukturen in Hausach sind damit durch die Planungen in Wolfach nicht zu erwarten. Auch eine Beeinträchtigung der Nahversorgung ist hier eindeutig auszuschließen.

- Der Lebensmitteleinzelhandel in **Haslach** ist ebenfalls von Umsatzumlenkungen betroffen. So beträgt hier der absolute Umsatzabzug ca. 0,6 – 0,7 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von ca. 2,0% entspricht.
 - Dabei werden diese Umsatzabzüge zum überwiegenden Teil ggü. Anbietern in der **FMA „Im Spießacker“** umverteilt. Insgesamt beträgt hier die Umsatzumverteilungsquote ca. 1,9 % was einem absoluten Wert von ca. 0,5 Mio. € entspricht. Einzelbetrieblich ist der hier ansässige Aldi LM-Discounter mit einer Umverteilungsquote von ca. 2,2 % (= ca. 0,2 Mio. €) noch am stärksten betroffen. Bei den Supermärkten Rewe und Edeka liegen die Umsatzumverteilungsquoten mit ca. 2,0 % bzw. ca. 1,8 % nochmals tiefer und bewegen sich in dieser Größe im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen. Bei den Anbietern in der FMA „Im Spießacker“ handelt es sich um leistungsfähige und kundenattraktive Betriebe, sodass die durchweg geringen Umsatzabzüge zu keinen negativen Auswirkungen oder gar einer Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit führen.
 - Bei **übrigen Anbietern in Haslach** treten aufgrund der Markengleichheit einzig beim Netto LM-Discounter noch Umsatzabzüge auf, welche mit einer Umverteilungsquote von ca. 3,2 % zwar spürbar sein werden, aber auch nur einem vergleichsweise geringen absoluten Werten von ca. 0,1 Mio. € entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit ist damit eindeutig auszuschließen. Bei den übrigen Betrieben in Haslach sind bereits keine rechnerisch nachweisbaren Auswirkungen mehr festzustellen.

¹ Der Edeka-Supermarkt im Westen Hausachs hat eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung, befindet sich aber wie die FMA „In den Brachfeldern“ u.a. mit Aldi, Lidl und dm innerhalb sog. Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Der geplante Rewe-Supermarkt in der Eisenbahnstraße liegt sogar außerhalb eines solchen Vorbehaltsgebiets.



Aufgrund der durchweg geringen Umsatzabzüge bzw. Umsatzumverteilungen ggü. Anbietern in Haslach sind negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten, zumal keiner der betroffenen Betriebe in der Innenstadt von Haslach bzw. innerhalb eines Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel lokalisiert ist. Zwar grenzen die Märkte der FMA „Im Spießacker“ nordöstlich an die Innenstadt an und haben somit gerade für Innenstadtbewohner eine Nahversorgungsfunktion bzw. bestehen unzweifelhaft kundenbezogene Austauschwirkungen mit den innerstädtischen Geschäftslagen, eine Verschlechterung der Versorgungssituation kann aber ausgeschlossen werden, da bei keinem Anbieter in Haslach eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit zu erwarten ist.

- Auf die östlich angrenzende Gemeinde **Schiltach** entfällt ein Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von etwa 1,9 % entspricht. Auf Ebene der einzelnen Lagen oder Betriebe sind die Wettbewerbswirkungen aber bereits nicht mehr rechnerisch nachweisbar. Negative Auswirkungen auf die entsprechenden Anbieter wie auch eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Schiltach sind damit eindeutig auszuschließen.
- Gegenüber dem Einzelhandelsstandort **Schramberg** kommt es zu einem Umsatzabzug von ca. 0,3 – 0,4 Mio. €, welcher einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 0,8 % entspricht. Auf Ebene einzelner Lagen sind die Wirkungen nur noch in der **FMA „Bahnhofstraße“** mit einer Umverteilungsquote von ca. 0,8 % überhaupt noch rechnerisch nachweisbar. Bei der FMA „Bahnhofstraße“ handelt es sich um eine leistungsfähige Einzelhandelsagglomeration, welche u.a. mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt und den LM-Discountern Aldi und Lidl über ein attraktives und abgestuftes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügt, welches zusätzlich durch weitere Fachmärkte des mittelfristigen Bedarfs ergänzt wird (u.a. Takko, Deichmann, Tedi). Nicht zuletzt aufgrund der Angebotsballung leistungsstarker Fachmärkte an diesem über die B462 von Wolfach noch gut zu erreichenden Standort – und nicht zuletzt aufgrund fehlender vergleichbarer Standorte in der Region – hat dieser Bereich in Schramberg eine weiträumige Ausstrahlung entwickelt. Vor diesem Hintergrund sind hier – trotz der bereits großen Entfernung zum Planvorhaben – gewisse Wettbewerbswirkungen zu erwarten, welche sich aber in einer so geringen Größenordnung bewegen, dass mögliche Umsatzabzüge auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr spürbar sein werden. Gegenüber den sonstigen Anbietern in Schramberg liegt der Umsatzabzug bereits unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Auch handelt es sich fast ausschließlich um Kaufkraft aus Wolfach, welche zukünftig vor Ort in Wolfach gebunden sein wird. Damit sind negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur von Schramberg eindeutig auszuschließen.
- Gegenüber den Wettbewerbern in **Gutach** und **Hornberg** liegen die Umsatzabzüge bereits unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle. Negative städtebauliche oder raumordnerischen Wirkungen ebenso wie eine Gefährdung der Nahversorgung sind somit eindeutig auszuschließen.

Wie die Analysen zeigen, führt die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto LM-Discounters in Wolfach gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum nur zu geringfügigen Umsatzumverteilungen, wobei



spürbare Wettbewerbswirkungen fast ausschließlich im gemeinsamen Mittelzentrum Hausach / Haslach / Wolfach festzustellen sind. Hier stellen sich wiederum die entsprechenden Wirkungen räumlich differenziert dar. So sind in Wolfach selbst aufgrund der – abgesehen vom Planvorhaben – schwachen Angebotsdichte praktisch keine wettbewerblichen Wirkungen festzustellen. Demgegenüber werden Hausach und Haslach mit Umsatzabzügen von ca. 0,9 Mio. € bzw. ca. 0,6 – 0,7 Mio. € stärker betroffen. Hier verteilen sich aber die Umsatzabzüge auf eine Reihe von leistungsfähigen Betrieben in meist autokundenorientierter Fachmarktlage (z.B. Aldi, Lidl, Rewe, Edeka-Lehmann), sodass sich auf einzelbetrieblicher Ebene die Umsatzrückgänge meist im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegen und entsprechende negative Effekte oder gar eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vollumfänglich ausgeschlossen werden können.

Die dargestellten Wirkungen sind allerdings auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbsplanungen in Hausach zu betrachten und zu bewerten. So zeigte eine ecostra-Auswirkungsanalyse für den Rewe-Supermarkt in Hausach aus dem Jahr 2019, dass zum damaligen Zeitpunkt (also ohne das nun geplanten Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben) gegenüber Wolfach Umsatzabzüge von ca. 5,4 % zu erwarten waren. Dabei war v.a. der Edeka-Supermarkt Armbruster mit einem Umsatzabzug von ca. 10,8 % in einer bereits betrieblich sehr bedenklichen Größenordnung betroffen.¹ Aufgrund der geplanten Verlagerung des Netto in die Standortnachbarschaft des Edeka werden diese Umsatzabzüge nun voraussichtlich geringer ausfallen, da aufgrund eines erweiterten und verbesserten Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich eine spürbare Erhöhung der lokalen Kaufkraftbindung in Wolfach erreicht und somit der Kaufkraftabfluss u.a. nach Hausach reduziert werden kann. Diese Erhöhung der lokalen Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Wolfach gerade auch im Bereich der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs stellt eine raumordnerisch gewünschte Entwicklung dar und ist auch aus betrieblicher Sicht als folgerichtige Wettbewerbsreaktion auf die Planungen in Hausach zu werten. Gleichwohl kann dies dazu führen, dass der in Hausach geplante Rewe-Supermarkt bei Realisierung des Vorhabens in Wolfach – einen entsprechend leistungsfähigen Marktauftritt vorausgesetzt – seine Umsatzziele nicht mehr vollumfänglich erreichen kann.

Bei den übrigen relevanten Anbietern im Raum liegen die Umverteilungen meist deutlich unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte, ab denen negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären. In vielen Fällen bewegen sich die Umverteilungsquoten sogar unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Somit können hier Beeinträchtigungen der Angebotsqualität oder der Nahversorgung eindeutig ausgeschlossen werden.

Insgesamt bleibt zu konstatieren, dass der weitaus überwiegende Teil des zusätzlich durch das Planvorhaben in Wolfach realisierten Umsatzes aus Kaufkraft besteht, die

¹ Vgl.: ecostra (Hrsg.): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Hausach (Ortenaukreis) in der Eisenbahnstraße 52 unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung des derzeitigen Rewe-Supermarkts und Treff 3000-Discounters in der Hauptstraße in einen Edeka-Supermarkt inkl. angeschlossenem Getränkemarkt. 2019, Wiesbaden.

bislang aus Wolfach in Nachbargemeinden, und hier vor allem nach Hausach, abgeflossen ist und nun durch die geplanten Maßnahmen nach Wolfach zurückgeholt wird. Aufgrund der durchweg geringen absoluten und relativen Umsatzabzüge führt aber diese raumordnerisch gewünschte – Kaufkraftrückholung an keiner Stelle zu negativen Auswirkungen auf die Angebotsdichte und -qualität in den Nachbargemeinden.

5.3.2 Verkehrliche Auswirkungen durch das Planvorhaben in Wolfach

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf den Verkehr ist zunächst allgemein festzustellen, dass jedes neu errichtete Einzelhandelsobjekt in gewissem Umfang zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem entsprechenden Standortbereich führt. Dabei ist grundsätzlich festzuhalten, dass nicht sämtliche Verkehre, die durch ein Einzelhandelsobjekt angezogen werden, auch originär neu erzeugt werden. Es kommt überwiegend zu einer Verlagerung bereits existenter Verkehre auf neue Standorte.

Nachfolgend werden die durch den verlagerten und erweiterten Netto LM-Discounter zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen berechnet.

	Umsatzleistung des Planobjektes p.a.	=	ca. 4,4 Mio. €
:	Ø Einkaufsbetrag pro Besucher	=	ca. 16,84 € ¹
=	Besucheraufkommen p.a.	=	ca. 261.280 Kunden
X	PKW-Kundenanteil	=	ca. 80 %
=	PKW-Kunden p.a.	=	ca. 209.030 PKW-Kunden
:	Ø PKW-Besetzungsgrad	=	ca. 1,2 Personen / PKW
=	PKW-Aufkommen p.a.	=	ca. 174.188 PKW
:	Öffnungstage p.a.	=	ca. 300 Öffnungstage
=	PKW-Aufkommen pro Öffnungstag	=	ca. 580 PKW

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag, welches durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters zusätzlich induziert wird, beträgt ca. 1.160 PKW-Frequenzen in der Summe der Zu- und Abfahrten. Dabei handelt es sich um eine modellhafte Berechnung.

¹ Durchschnittlicher Einkaufsbetrag in großen Supermärkten in Deutschland. vgl. EHI RETAIL INSTITUTE (Hrsg.): Durchschnittliche Einkaufsbeträge im deutschen Einzelhandel im Jahr 2017 / 2018 nach Branchen (in Euro)



Tab. 9: Überblicksdarstellung des durch das Planvorhaben in Wolfach ausgelösten, absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum

Stadt / Gemeinde / Stadtteil / Handelsstandort	Relevanter Umsatz insg. in Mio. €*	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €			Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %		
		Food	Non-Food	Insgesamt	Food	Non-Food	Insgesamt
Oberwolfach insgesamt	2,3	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Nah & Gut	1,3	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Sonstige Anbieter LEH	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
Wolfach insgesamt	3,9	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Innenstadt von Wolfach	1,7	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon LM-Leist	0,5	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon Parfümerie Schrempp	0,3	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon Raiffeisen Kinzigtal	0,9	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Sonstige Anbieter LEH	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
Hausach insgesamt	30,1	0,7	0,2	0,9	3,0	2,3	2,8
• FMA „In den Brachfeldern“	21,3	0,5	0,1 – 0,2	0,6	3,2	2,3	3,0
• davon Lidl	7,4	0,2 – 0,3	<0,1	0,3	3,9	k.A.	3,9
• davon Aldi	9,3	0,2	<0,1	0,2 – 0,3	2,9	k.A.	2,8
• davon dm	4,7	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Sonstiges Hausach insgesamt	8,8	0,2	<0,1	0,2	2,5	k.A.	2,5
• davon Edeka-Supermarkt (Hauptstraße)	5,7	0,1 – 0,2	<0,1	0,1 – 0,2	3,3	k.A.	2,9
• davon Raiffeisen Kinzigtal	1,2	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon sonstige Anbieter LEH	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon sonstige Anbieter NF	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
Haslach im Kinzigtal insgesamt	32,7	0,5 – 0,6	<0,1	0,6 – 0,7	2,2	k.A.	2,0
• FMA „Im Spießacker“	27,1	0,4 – 0,5	<0,1	0,5	2,2	k.A.	1,9
• davon Edeka Lehmann	8,1	0,1 – 0,2	<0,1	0,1 – 0,2	1,9	k.A.	1,8
• davon Rewe	6,3	0,1	<0,1	0,1	2,3	k.A.	2,0
• davon Aldi	9,2	0,2	<0,1	0,2	2,4	k.A.	2,2
• davon dm	3,6	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• Sonstiges Haslach insgesamt	--	0,1	<0,1	0,1	2,4	k.A.	2,5
• davon Netto	3,4	0,1	<0,1	0,1	3,6	k.A.	3,2
• davon sonstige Anbieter LEH	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon sonstige Anbieter NF	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
Gutach insgesamt	4,4	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon Norma	3,0	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.
• davon sonstige Anbieter LEH	--	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite!



Inwieweit die Verkehrsinfrastruktur im Standortumfeld in der Lage ist, dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen, ist ggf. im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu ermitteln.

5.4 Bewertung Planvorhabens in Hinblick auf die Erforderlichkeit für die Grundversorgung im Lebensmittelbereich in Wolfach

Wie die bisherigen Analysen gezeigt haben, verfügt Wolfach derzeit nur über ein wenig ausgebautes Nahversorgungsangebot, sodass es im kurzfristigen Bedarfsbereich zu erheblichen Kaufkraftabflüssen kommt und Wolfach somit seine Grundversorgungsfunktion im Lebensmittelbereich nur begrenzt erfüllen kann.

Das Planvorhaben trägt in nicht geringem Maße zur Reduzierung dieser Kaufkraftabflüsse und zur Verbesserung der Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich in Wolfach bei. So hat u.a. die Analyse der Kaufkraftbewegungen (Kap. 5.3) ergeben, dass es sich bei dem zusätzlich erwirtschafteten Umsatz durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters überwiegend um Kaufkraft der Wolfacher Bevölkerung handelt, welche bislang an andere Standorte (z.B. Hausach oder Haslach) abgeflossen ist und nun zurückgeholt wird.

Lt. Regionalplan Südlicher Oberrhein sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb von Vorranggebieten für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um bestandsorientierte Erweiterungen handelt oder wenn diese Projekte zur Sicherungen der Grundversorgung notwendig sind (PS 2.4.4.6 des Regionalplans). Dabei habe die Bestimmung der Grundversorgungsfunktion nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburgs sowie des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein durch eine Gegenüberstellung von örtlicher Kaufkraft und örtlich gebundenem Umsatz im Lebensmittelbereich zu erfolgen.

Eine mit dieser Gegenüberstellung implizit verbundene Bedarfsberechnung ist aus Sicht von ecostra höchst problematisch. Eine Bedarfsprüfung ist nach der Rechtsprechung des EuGH nicht zulässig bzw. nach den Vorgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie sogar verboten. Mit Verweis auf eine bereits vorliegende Stellungnahme seitens ecostra sowie die gif-Publikation „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“, welche sich auch dieser Fragestellung eingehend widmet, kann an dieser Stelle aber auf eine erneute vertiefende Ausführung zur Problematik einer Bedarfsprüfung verzichtet werden.¹

Unabhängig von den genannten methodischen und rechtlichen Bedenken wird im Folgenden zur Vervollständigung der bereitgestellten Informationen eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz in Wolfach vorgenommen (vgl. Tab. 10).²

¹ Vgl. GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und Auswirkungsanalysen. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung. Wiesbaden, 2020.

² Die folgenden Berechnungen erfolgen auf expliziten Wunsch des Regierungspräsidiums Freiburg sowie des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, da die Regelungen des Regionalplans (u.a. PS 2.4.4.6) und des LEP – trotz der genannten Bedenken – weiterhin anhand dieser Methode angewendet werden.

Tab. 10: Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Wolfach vor und nach Durchführung der geplanten Maßnahmen

Food- Kaufkraft in Wolfach		Food-Umsatz Netto LM-Discounters	Food-Umsatz sonstige LM-Anbieter*	Food-Umsatz Wolfach gesamt	Umsatz/Kaufkraft-Relation
		in Mio. €			
14,9 Mio. €	<i>Umsatz im Bestand</i>	1,8	8,2	10,0	67 %
	<i>Umsatz nach Erweiterung</i>	3,7	8,2	11,9	80 %

* = u.a. Edeka-Supermarkt, Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelsortiment Raiffeisen, LM-Leist

Quelle: ecostra-Berechnungen; ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen zu Kaufkraft und Umsatz im Lebensmittelbereich in Wolfach zeigen, dass auch nach der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto LM-Discounters die Umsätze im Lebensmittelbereich in Wolfach deutlich niedriger sind, als die entsprechenden Kaufkraft der Wohnbevölkerung. Im Sinne dieser stark vereinfachten Modellrechnung könnten die Umsätze des Lebensmittelhandels in Wolfach somit theoretisch ausschließlich durch die Abschöpfung der in Wolfach vorhandenen Kaufkraft gedeckt werden. Unstrittig sollte aber sein, dass eine solche Situation in der Realität nicht zu erwarten ist.

Wie u.a. der Analyse der Kaufkraftströme in dieser Studie gezeigt hat, trägt die geplanten Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters dazu bei, die Kaufkraftabflüsse aus Wolfach zu verringern und die örtliche Kaufkraftbindung nicht zuletzt vor dem Hintergrund der überörtlichen Wettbewerbssituation und deren Entwicklung (u.a. Rewe-Supermarkt in Hausach) zu verbessern. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Netto-Markt in der Bahnhofstraße – unabhängig von den Planungen im „Sägegrün“ – geschlossen werden soll, was eine weitere Verschlechterung der Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich in Wolfach zur Folge hätte.

6. Fazit

Ausgehend von seit Jahren bestehenden Verlagerungsbestrebungen des Betreibers und der Tatsache, dass in Wolfach keine anderweitigen Flächen vorhanden sind, ist in Wolfach geplant, den in Betrieb befindlichen Netto LM-Discounter von der Bahnhofstraße auf ein Areal im Gewann „Sägegrün“ zu verlagern. Dabei ist auch eine Verkaufsflächen-erweiterung von derzeit ca. 675 m² VK auf ca. 1.110 m² VK geplant. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planareal befindet sich ein im Jahr 2013 eröffneter Edeka-Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen dieses Vorhabens auf Aspekte der Wirtschaftsstruktur, des Städtebaus und der Raumordnung analysiert. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich der verlagerte und erweiterter Netto-Discounter wie auch der bestehende Edeka-Supermarkt in einer räumlichen Nahebeziehung befinden und zwischen beiden Märkten entsprechende Austauschbeziehungen zu erwarten sind. Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung erhält der Bereich „Sägegrün“ somit den Charakter einer Nahversorgungslage. Insgesamt stellen die im Rahmen dieser Untersuchung ermittelten Umsätze und Umsatzabzüge jeweils obere Wertansätze dar.

Im Rahmen der Standortbewertung des Planvorhabens konnte festgestellt werden, dass

- der Standortbereich im Gewann „Sägegrün“ aus **betrieblicher Sicht** grundsätzlich für die Verlagerung eines Netto LM-Discounters geeignet ist. Dafür sprechen u.a. die Lage an der Ortsein- und ausfahrt sowie die Nähe zur B294. Durch den bereits seit 2013 ansässigen Edeka-Supermarkt ist Standort bereits als Versorgungslage bekannt und etabliert. Die mögliche Ansiedlung eines Netto LM-Discounters bietet durch die räumliche Bündelung zweier Vertriebsformen im Lebensmittelhandel (Supermarkt und LM-Discounter) Möglichkeiten zu Synergieeffekten (Kundenaustauschbeziehungen, Kopplungskäufe). Allerdings ist die Einsehbarkeit von der Hauptverkehrsachse z.T. eingeschränkt. Auch die ggf. räumliche Trennung zwischen Edeka und Netto mit je eigenen Parkplätzen und Zufahrten ist aus betrieblicher Sicht nicht ideal.
- aus **raumordnerischer Sicht** zu konstatieren ist, dass die Stadt Wolfach als Mittelzentrum für die Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels vorgesehen ist. Allerdings befindet sich das Planvorhaben nicht innerhalb des „Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sondern innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Laut Regionalplan sind auch außerhalb von Vorranggebieten bestandsorientierte Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich bzw. für die Grundversorgung erforderlich sind.
- es sich **städtebaulicher Sicht** sich um einen städtebaulich (noch) integrierten Standort handelt, der unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzt und der bereits als Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Gerade für die



umliegende Wohnbevölkerung in der südlichen Kernstadt ist somit auch grundsätzlich eine fußläufige Erreichbarkeit möglich. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht eine Versorgungslage für die Wohnbevölkerung von Wolfach, welche ein erweitertes Nahversorgungsangebot bietet und eine verbesserte Kaufkraftbindung vor Ort erwarten lässt.

Die Analyse der Angebots- und Wettbewerbssituation hat ergeben, dass im Untersuchungsraum ein dichter Besatz an Lebensmittelanbietern vorhanden und insofern eine hohe Wettbewerbsintensität gegeben ist. Demgegenüber ist die Versorgungslage in Wolfach mit dem bestehenden Edeka-Armbruster als einzigem modernem und leistungsfähigem Supermarkt vergleichsweise schwach und zeigt v.a. im Vergleich zu den beiden anderen Städten des gemeinsamen Mittelzentrums deutliche angebotsbezogene Defizite. Aufgrund der verkehrlich-topographischen Situation im Untersuchungsraum bestehen somit die intensivsten Wettbewerbsverflechtungen des Planvorhabens in Wolfach aktuell mit den Anbietern in Hausach und bereits abgestuft Haslach. Diese Konkurrenzbeziehung wird durch die geplante Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Hausach zukünftig deutlich verschärft. Der geplante Rewe-Supermarkt mit ca. 1.400 m² VK in der Eisenbahnstraße wird zu einer Verschiebung der Standortgewichte beitragen, da hier durch die Kombination mit der räumlich angrenzenden Standortagglomeration „In den Brachfeldern“ mit den LM-Discountern Aldi und Lidl sowie einem dm-Drogeriemarkt eine kundenattraktive Versorgungslage mit entsprechender Angebotsabstufung in PKW-orientierter Lage im Osten Hausachs entsteht, die nicht zuletzt auch auf die Kaufkraft in Wolfach ausgerichtet ist. Durch die geplante Ansiedlung des Rewe-Supermarktes in Hausach werden sich die Wettbewerbsverflechtungen somit spürbar intensivieren.¹

Für das Planvorhaben wurde ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das in zwei Zonen einer abgestuften Kundenanbindungsintensität gegliedert ist und als Naheinzugsgebiet (Zone I) die Stadt Wolfach sowie Oberwolfach und als Ferneinzugsgebiet (Zone II) den Ortsteil Schapbach der Gemeinde Bad-Rippoldsau-Schapbach umfasst. Dieses Einzugsgebiet besitzt ein Einwohnerpotenzial von insgesamt ca. 9.650 Personen, wobei ca. 8.430 Einwohner (bzw. ca. 87,3 %) auf Zone I und ca. 1.220 Einwohner (bzw. ca. 12,7 %) auf Zone II entfallen. Innerhalb des Einzugsgebiet wurde ein Kaufkraftpotenzial von ca. 66,6 Mio. € ermittelt, die projektrelevante Kaufkraft beträgt ca. 32,2 Mio. €.

Nach ecostra-Berechnungen besitzt das Planvorhaben im Gewinn „Sägegrün“ eine Umsatzerwartung von insgesamt ca. 4,4 Mio. €. Gegenüber dem aktuellen Umsatz des Netto LM-Discounters von (zusammen) ca. 2,1 Mio. € bedeutet dies somit eine Umsatzausweitung um ca. 2,3 Mio. €. Von diesem zusätzlich erzielten Umsatz entfallen ca. 1,9 Mio. € bzw. ca. 82 % auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und jeweils ca. 0,2 Mio. € (ca. 9 %) auf Drogeriewaren (NF I) und sonstige integrierte Nicht-Lebensmittel (NF II). Dabei erzielt der Netto LM-Discounter eine Flächenproduktivität

¹ Wie oben erwähnt, wurde der Rewe-Supermarkt in Hausach bei der Wirkungsmodellierung nicht berücksichtigt, da u.a. aufgrund eines derzeit durch das Verwaltungsgericht Freiburg verhängten Baustopps die tatsächliche Realisierung nicht mit endgültiger Sicherheit angenommen werden kann.

von ca. 3.950,--€/m² VK (ca. +28 %). Damit liegt die Flächenleistung des Planobjektes leicht unterhalb der entsprechenden Benchmarks. Gleichwohl sollte ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb noch möglich sein.

Von den ca. 2,3 Mio. € des zusätzlich erwirtschafteten Umsatzes wird der weitaus überwiegende Teil (ca. 94 %) ggü. Anbietern **außerhalb** der Zone I (Wolfach und Oberwolfach) umverteilt. Die Analyse der Kaufkraftbewegungen hat ergeben, dass aufgrund der räumlichen Nähe und den starken Angebotsüberschneidungen insbesondere die Fachmarkttagglomerationen in Hausach und Haslach von Umsatzrückgängen betroffen sind, während in den übrigen Lagen meist kaum spürbare Wirkungen auftreten oder die Umsatzabzüge sogar unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Im Einzelnen zeigen die Analysen folgendes:

- Aufgrund des insgesamt nur rudimentären Nahversorgungsangebots kommt es in **Wolfach** und **Oberwolfach** nur zu sehr geringen Umsatzrückgängen, welche durchwegs unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle liegen.
- In **Hausach** wird insbesondere die FMA „In den Brachfeldern“ betroffen, wobei hier ein absoluter Umsatzrückgang von ca. 0,6 Mio. € wirksam wird, was einer relativen Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,0 % entspricht. Dieser insgesamt geringe Umsatzabzug verteilt sich hier zudem auf die leistungsfähigen LM-Discounter Aldi und Lidl, sodass einzelbetrieblich kaum spürbare Wettbewerbswirkungen auftreten. Unter den sonstigen Anbietern in Hausach zeigt einzig der Edeka-Supermarkt mit einem Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 2,9% noch eine leichte Betroffenheit, wobei aber auch hier die Umsatzumverteilungsquote deutlich unterhalb der entsprechenden Anhaltswerte liegt, ab denen städtebauliche Wirkungen nicht mehr ausgeschlossen werden können.
- In **Haslach** wird führt das Planvorhaben in der FMA „Im Spießacker“ zu einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,9 %, was einem absoluten Wert von ca. 0,5 Mio. € entspricht. Auch hier verteilen sich die Umsatzrückgänge auf eine Reihe leistungsfähiger Betriebe, sodass die Wirkungen einzelbetrieblich nur sehr gering ausfallen. Aufgrund der Markengleichheit wird zudem der Netto in Haslach mit Umsatzabzügen konfrontiert. Hier entspricht eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,2 % aber nur einem geringen absoluten Werten von ca. 0,1 Mio. €. Aufgrund der durchweg geringen absoluten wie relativen Umsatzabzüge sind negative Auswirkungen auf die Angebotsstruktur in Haslach oder eine Beeinträchtigung der Nahversorgung eindeutig auszuschließen.
- In den übrigen Städten und Gemeinden **Gutach, Hornberg, Schiltach** oder **Schramberg** sind die Auswirkungen auf einzelbetrieblicher Ebene bereits nicht mehr rechnerisch nachweisbar. Damit sind auch hier negative Auswirkungen auf die Angebotsqualität oder die Nahversorgung eindeutig auszuschließen.

Wie die Analysen zeigen, führt die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto LM-Discounters in Wolfach gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum nur zu geringfügigen Umsatzumverteilungen, die sich zudem fast ausschließlich auf das gemeinsame Mittelzentrum Hausach / Haslach / Wolfach beschränken, sich hier aber räumlich differenziert darstellen. So sind in Wolfach



selbst aufgrund der insgesamt nur schwachen Angebotsdichte nur geringfügige wettbewerbliche Wirkungen festzustellen, welche durchwegs unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Demgegenüber werden Hausach und Haslach mit Umsatzabzügen von ca. 0,9 Mio. € bzw. ca. 0,7 – 0,8 Mio. € stärker betroffen. Hier verteilen sich aber die Umsatzabzüge auf eine Reihe von leistungsfähigen Betrieben in meist auto-kundenorientierter Fachmarktlage (z.B. Aldi, Lidl, Rewe, Edeka-Lehmann), sodass sich auf einzelbetrieblicher Ebene die Umsatzrückgänge überwiegend im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegen und entsprechend negative Effekte oder gar eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vollumfänglich ausgeschlossen werden können. Bei den übrigen relevanten Anbietern im Raum liegen die Umverteilungen meist deutlich unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte, ab denen negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären. In vielen Fällen bewegen sich die Umverteilungsquoten sogar unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Somit können hier Beeinträchtigungen der Angebotsqualität oder der Nahversorgung eindeutig ausgeschlossen werden.

Insgesamt bleibt zu konstatieren, dass der weitaus überwiegende Teil des zusätzlich durch das Planvorhaben in Wolfach realisierten Umsatzes aus Kaufkraft besteht, die bislang aus Wolfach in Nachbargemeinden, und hier vor allem nach Hausach, abgeflossen ist und nun durch die geplanten Maßnahmen nach Wolfach zurückgeholt wird. Gleichzeitig muss das Planvorhaben in Wolfach auch vor dem Hintergrund der weiteren Einzelhandelsplanungen in Hausach gesehen werden. Dort soll ein Rewe-Supermarkt realisiert werden, welcher die Versorgungslage im Osten Hausachs merklich aufwerten wird und gerade auch auf die Kaufkraft aus Wolfach zielt. Durch die Schaffung eines geeigneten, leistungsfähigen Einzelhandelsangebots in Wolfach selbst können in Hinblick auf diese Wettbewerbsentwicklung im benachbarten Hausach die bestehenden Kaufkraftabflüsse vermindert und weiteren Kaufkraftabflüssen vorgebeugt werden. Aufgrund der durchweg geringen absoluten und relativen Umsatzabzüge führt aber diese – raumordnerisch gewünschte – verstärkte Kaufkraftbindung vor Ort in Wolfach an keiner Stelle zu negativen Auswirkungen auf die Angebotsdichte und -qualität in den Nachbargemeinden.

Die Prüfung der Vorgaben aus den bundes-, landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Standortentwicklung im (großflächigen) Einzelhandel führen im gegenständlichen Fall zu folgenden Ergebnissen:

- Das **Konzentrationsgebot**, d.h. die Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu zentralen Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Hausach und Haslach verfügt Wolfach über eine landes- und regionalplanerisch festgelegte Versorgungsfunktion.
- Dem **Kongruenzgebot** wird ebenfalls entsprochen. Demnach soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Im vorliegenden Fall

werden ca. 86 % des Umsatzes mit Kunden aus Wolfach und Oberwolfach (also aus Zone I) erzielt.¹

- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne von Wolfach und umliegender Zentraler Orte ebenso wie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich ist nicht festzustellen. Somit wird dem **Beeinträchtungsverbot** entsprochen.
- Das **Integrationsgebot** wird befolgt. Das Standortareal für das Planvorhaben grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand. Zudem ist vor allem für Bewohner aus der südlichen Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist vorhanden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich das Planvorhaben außerhalb des regionalplanerisch festgelegten „**Vorranggebiets zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte**“ befindet. Allerdings sind laut Regionalplan zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb solcher Vorranggebiete ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um bestandsorientierte Erweiterungen handelt, eine regionalplanerische Verträglichkeit (Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot) gegeben und das Vorhaben für die Nahversorgung notwendig ist. Wie die Analysen gezeigt haben, führt das Planvorhaben zu einer deutlichen Verbesserung der Grundversorgungsfunktion in der Stadt Wolfach. Zudem ist der Standortbereich aufgrund des 2013 eröffneten Edeka-Supermarktes eine seit Jahren bestehende und etablierte Versorgungslage, die von der Bevölkerung angenommen wird.

Insbesondere im Vergleich mit den beiden anderen Städten des gemeinsamen Mittelzentrums Hausach und Haslach ist zu konstatieren, dass Wolfach bislang nur über ein wenig ausgebautes Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich verfügt, sodass Wolfach seine landes- und regionalplanerisch festgelegte Versorgungsfunktion gerade auch für die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs kaum ausfüllen kann. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Netto LM-Discounter an seinem jetzigen Standort nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte gerecht wird und in der derzeitigen Konfiguration kaum zukunftsfähig ist. Folglich ist die Absicht von Netto, den Standort in der Bahnhofstraße – ggf. auch ohne Alternativstandort in Wolfach – aufzugeben, betriebswirtschaftlich folgerichtig. Dies würde unzweifelhaft eine Verschlechterung der Nahversorgung in Wolfach bedeuten. Durch die Ansiedlung im Standortbereich „Sägegrün“ kann hingegen die Leistungsfähigkeit des Netto-Marktes verbessert und somit auch der Anbieter am Standort Wolfach

¹ Vor dem Hintergrund der jüngeren Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) erscheint es fraglich, ob das Kongruenzgebot als landes- und regionalplanerisches Prüfkriterium bei der Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben noch aufrechterhalten werden kann. So ist nach Einschätzung von Fachjuristen davon auszugehen, dass „landesplanerische Ausprägungen des Kongruenzgebotes, nach denen Einzelhandelsgroßprojekte mindestens 70 % ihres Umsatzes aus einem der Standortgemeinde zugewiesenen Verflechtungsraum generieren müssen,“ nicht vereinbar mit Art. 14 Nr. 5 der Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006 / 123 / EG) ist. „Derartige Vorgaben knüpfen unmittelbar an die Attraktivität des Angebots und die Kaufkraft der Bevölkerung in der Umgebung des Vorhabenstandorts an und verstoßen gegen Unionsrecht, sofern es sich um Ziele der Raumordnung handelt, die planende Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB binden.“ Vgl. Ulrich Battis & Jan Hennig: Unionsrechtliche Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels. In: DVBL Deutsches Verwaltungsblatt, Heft 4 / 2019, 134. Jg., S. 197-202.

gehalten werden. Zudem trägt das Planvorhaben – neben der Sicherung der Nahversorgung – dazu bei, die aktuell bestehenden Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelzentrum Wolfach zu reduzieren und eine höhere Kaufkraftbindung vor Ort zu erreichen. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbsplanungen in Hausach zu sehen, wo insbesondere durch den geplanten Rewe-Markt eine weitere Aufwertung der Versorgungslage im Osten von Hausach erfolgt, die v.a. auch auf Kaufkraft aus Wolfach ausgerichtet ist.

Wie auch die Analyse der Kaufkraftbewegungen gezeigt hat, sind durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten. Der Umsatzzuwachs durch die geplanten Maßnahmen besteht zum überwiegenden Teil aus Kaufkraft, die bislang aus Wolfach abgeflossen ist und nun wieder vor Ort gebunden wird.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters und damit die Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Standortbereichs „Sägegrün“ in Wolfach wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen tragen insbesondere dazu bei, dass Wolfach seine Versorgungsfunktion im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter (Nahversorgung) auch vor dem Hintergrund einer sich verschärfenden überörtlichen Wettbewerbssituation verbessern kann.

Definition der Betriebstypen des Lebensmittel Einzelhandels¹

Convenience-Shop

Convenience-Store

Convenience-Laden

Der Convenience-Store ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis 150 m², der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte) sowie häufig Dienstleistungen (z.B. Lotto, Toto, Reinigung, Postservice, Geldautomaten) bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus. Wo es zulässig ist, sind lange Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden üblich. Bei kleinflächigen, wohnungsnahen Läden wird vorwiegend von Nachbarschaftsläden gesprochen.

In Deutschland können Tankstellenshops, Kioske, Bahnhofs- und Flughafenmärkte zu den Convenience-Stores gezählt werden, seltener werden auch Bäckereien und Metzgereien so bezeichnet.

In USA werden mit dem Begriff Convenience-Store ebenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (200 – 300 m²) angesprochen, die an gut erreichbaren Standorten eine begrenzte Anzahl von Artikeln, die oft zum unmittelbaren Verzehr geeignet sind, anbieten. Die Bequemlichkeit, die diese Geschäfte bieten, resultiert aus der guten Erreichbarkeit, den Parkmöglichkeiten unmittelbar am Geschäft und der geringen Zeit, die für den Einkauf benötigt wird. Entsprechende Konzepte finden sich auch in Deutschland, z. B. Rewe to Go.

SB-Markt

Als SB-Markt werden kleine Supermärkte mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche bezeichnet. Er findet sich vor allem in kleinen Orten, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein größerer Supermarkt oder Discounter rentabel betrieben werden können. Die Märkte werden ggf. auch als „Dorf-“ oder „Bürgerladen“ durch eine zu diesem Zweck gegründete Gesellschaft (z.B. Genossenschaft) betrieben, zum Teil auch mit ehrenamtlichem Engagement der Mitarbeiter.

Lebensmittel-Discountmarkt

Hard-Discounter,

Soft- (Marken-)Discounter,

Hybrid-Discounter

Beim Lebensmittel-Discountmarkt handelt es sich um eine spezielle Variante des Discounters, bei dem der Non-Food-Umsatzanteil begrenzt bleibt (bei etwa 10 – 13 %). Der Schwerpunkt liegt beim Trockensortiment, ergänzt um Getränke und ein Frischesortiment (Obst, Gemüse, Fleisch und Milchprodukte).

Die Betriebsgrößen liegen meist zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche. Charakteristisch für diesen Betriebstyp ist ein spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 800 bei Hard-Discountern wie Aldi, ca. 1.700 bei Soft- bzw. Marken-Discountern wie Lidl und bis zu 3.600 bei Netto). Seit 2005 lässt sich ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) beobachten. Charakteristisch für diesen Betriebstyp ist das Fehlen von Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen; zudem fallen Lebensmittel-Discounter durch eine preisaggressive und werbeintensive Strategie auf. Die Warenpräsentation erfolgt in der Regel sehr nüchtern, nur vereinzelt werden Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel). Sogenannte Soft- bzw. Marken-Discounter verfolgen das Discount-Konzept weniger strikt als Hard-Discounter.

¹ vgl. GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalysen, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten. Wiesbaden, 2014

Es werden mehrere Unterformen (Betriebstypen) unterschieden, so

- der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Kernsortiment von 700 – 900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi / Hofer, Norma),
- Soft- und Marken-Discounter führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny); gelegentlich werden hiervon noch einmal die „Hybrid-Discounter“ abgehoben (derzeit nur Netto), die ggü. Lidl und Penny ein umfangreicheres Sortiment führen und geringe Andienungsunterschiede aufweisen (oftmals mit kleinem Frischwurstverkauf), bei denen jedoch ebenfalls die Markendiskontierung (wie bei Lidl und Penny) deutlich als prägendes Betriebsformenmerkmal anzusehen ist.

Supermarkt

Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt

Supermarket

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsfläche und das geführte Sortiment stellen Kriterien dar, die in den Definitionen eine besonders wichtige Rolle einnehmen; durchschnittlich werden 8.000 bis 12.000 Artikel je Verkaufsstelle geführt. Typisch für den Betriebstyp Supermarkt ist eine hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Nach der amtlichen Statistik Deutschlands hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, ähnlich bei Panelinstituten (so z. B. bei Nielsen) von höchstens 999 qm. Die BBE Handelsberatung GmbH geht von einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 3.000 qm Verkaufsfläche aus und beziffert den Flächenanteil für Non-Food-Artikel auf 20 – 30 %, ihren Umsatzanteil auf 10 – 15%. Das EuroHandelsinstitut hat keine Obergrenze für die Verkaufsfläche in absoluten Quadratmeterzahlen festgelegt. Der Supermarkt ist - laut EuroHandelsinstitut - primär dadurch gekennzeichnet, dass der Anteil der für Non-Food vorgesehenen Fläche nicht über 25 Prozent liegt.

Als Standorte werden verkehrsgünstige Lagen mit Wohngebietsorientierung favorisiert. In gut frequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten werden Supermärkte auf Flächen von 400 – 800 m² als „City-Supermarkt“ betrieben.

Kennzeichnend für größere Supermärkte sind Bedienungstheken in den sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch. Das Sortiment umfasst sowohl Herstellermarkenartikel als auch Handelsmarken. Bei einer Verkaufsfläche von mindestens 1.400 qm, mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10 – 15% wird auch von einem Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt gesprochen.

Bei dem Biosupermarkt und dem City-Supermarkt handelt es sich um spezielle Varianten des Supermarktes.

Im amerikanischen Sprachraum werden verschiedene Formen des Supermarket unterschieden, und zwar Conventional Supermarket und Limited Assortment Supermarket bzw. Extreme Value Food Retailer. Man versteht darunter Selbstbedienungsgeschäfte für Lebensmittel und eine begrenzte Anzahl von Non-Food-Artikeln (z.B. Drogerieartikel). Die verschiedenen Formen werden wie folgt gekennzeichnet:

- Conventional supermarket: Anteil Lebensmittel am Umsatz 70 – 80%, 2.000 – 3.000 m², 20.000 – 40.000 Artikel (Bestelleinheiten, SKU´s), Service modest, Preise durchschnittlich;
- Limited assortment Supermarket: Anteil Lebensmittel am Umsatz 80 – 90%, 700 – 1.000 m², 1.000 – 1.500 Artikel (Bestelleinheiten, SKU´s), Service begrenzt, Preise am niedrigsten.

Damit wird deutlich, dass hiermit auch die in Deutschland als Discounter bezeichneten Lebensmittelgeschäfte als „supermarkets“ bezeichnet werden.



Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt.

Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 m², nach der Abgrenzung des EuroHandelsinstituts (EHI bzw. früher DHI, so auch BBE Münster 2005) aus dem Jahr 1975 bei mindestens 1.500 m², nach Panelinstituten bei mindestens 800 m². Teilweise unterscheiden die Panelinstitute noch zwischen kleinen (800 - 1.500 m²) und großen Verbrauchermärkten (1.500 - 5.000 m²). Nielsen unterscheidet große (mehr als 2.500 m²) und kleine (1.000 – 2.499 m²) Verbrauchermärkte. Das EHI zählt ab 2008 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 2.500 – 5.000 m² und einem Sortiment, in dem sowohl Artikel aus dem Bereich Non-Food I (Drogerieartikel, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) als auch aus dem Bereich Non-Food II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs) geführt werden, als „Großer Supermarkt“ und nicht mehr als Verbrauchermarkt. Die BBE Handelsberatung GmbH gibt die Verkaufsfläche mit 1.500 bis 5.000 m² an. Ab einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² findet ein Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus statt. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren. In Bezug auf die Verkaufsfläche liegt der Verbrauchermarkt unter dem Selbstbedienungswarenhäuser und über dem Supermarkt. Es wird ein breites und tiefes Lebensmittelsortiment geführt, wobei mit zunehmender Fläche der Anteil der Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) stark ansteigt; der Non-Food-Umsatzanteil liegt bei ca. 20 – 30%, der Non-Food-Flächenanteil bei ca. 20 – 40 %. Der Verbrauchermarkt agiert preisaggressiv entweder mit laufenden Sonderangeboten oder mit Dauerniedrigpreisen. Dies geht einher mit einem Verzicht auf aufwändige Ladenausstattung und Warenpräsentation, einem Verzicht auf Beratung und sonstige Serviceleistungen, es werden kostengünstige Stadt- und Nebenlagen bevorzugt und wöchentliche Preisangebote mit herausragend niedrigen Preisen bestimmen die Medienwerbung.

Der Begriff „Verbrauchermarkt“ wurde von der Baunutzungsverordnung 1968 in § 11 Abs. 3 statt dem später eingeführten Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes verwendet. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass dies grundsätzlich mit dem Begriff des „großflächigen Einzelhandels“ gleichzusetzen ist und daher auch großflächige Fachmärkte darunter fallen, unabhängig davon, ob diese ein breites oder schmales Sortiment anbieten.

Selbstbedienungswarenhäuser (SB-Warenhaus / SBW)

Hypermarkt

Das Selbstbedienungswarenhäuser (*SB-Warenhaus*) ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspreispolitik anbietet. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 m², nach der Abgrenzung des Euro-Handelsinstituts bei mindestens 4.000 m², nach Panelinstituten bei mindestens 5.000 m². Auch die BBE Handelsberatung setzt 5.000 m² als Untergrenze an. Eine Obergrenze kann schwerlich festgelegt werden; gelegentlich finden sich 20.000 m² und mehr. Das SB-Warenhaus wird auch als der „große Bruder“ des Verbrauchermarktes bezeichnet, weil es dessen Prinzipien auf eine größere Verkaufsfläche projiziert hat. Auf Grund des Trading-up lassen sich die Sortimente in der Breite mit jenen der Warenhäuser vergleichen. Für großvolumige und schwergewichtige Artikel wird ein Heimzustelldienst angeboten. Ein SB-Warenhaus verfügt neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) über umfangreiche Non-Food-Abteilungen, deren Umsatzanteil bei ca. 35 – 50 % liegen; der Non-Food-Flächenanteil beträgt ca. 50 - 60 %.

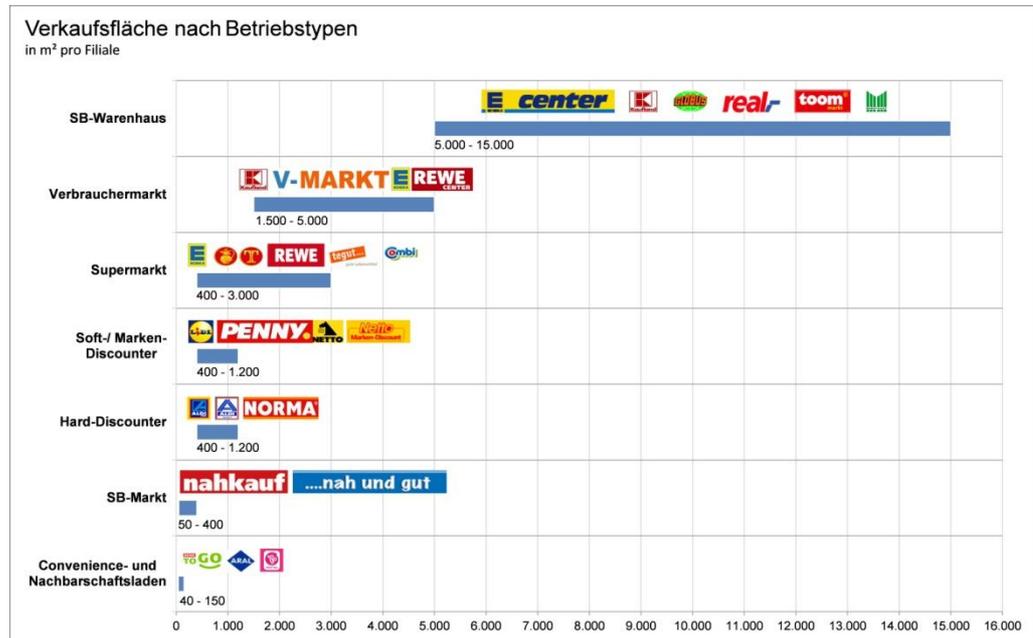
Das SB-Warenhaus wird im englischen bzw. französischen Sprachraum als Hypermarket bzw. Hypermarché bezeichnet.

Darüber hinaus existieren noch diverse weitere Betriebstypen des Einzelhandels, die jedoch im vorliegenden Fall des in Wolfach geplanten Marktes zu vernachlässigen sind.



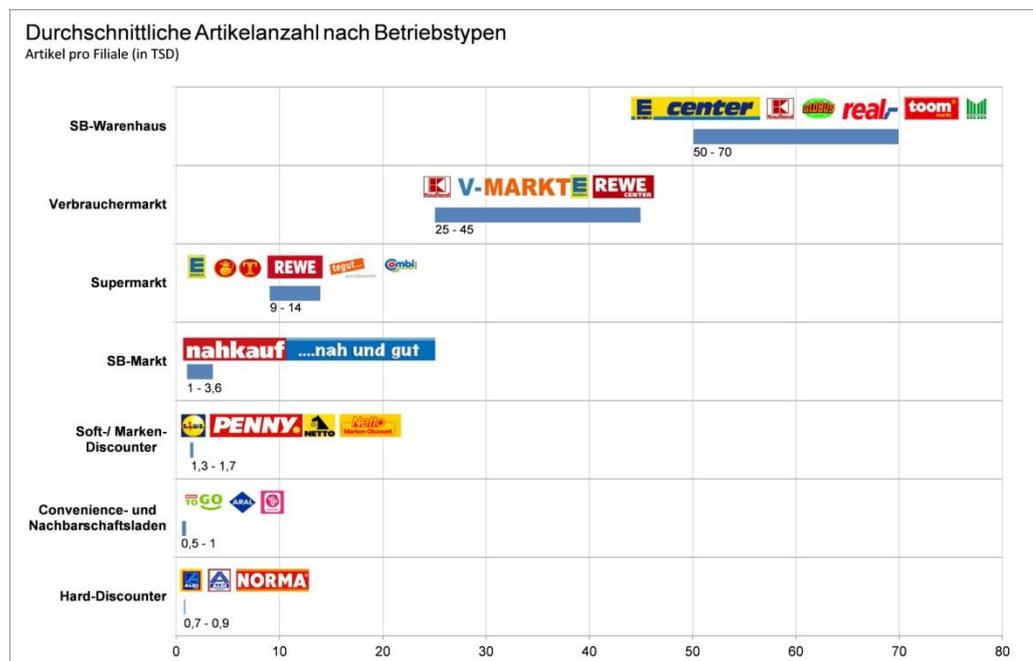
Die nachfolgenden Grafiken¹ geben eine Übersicht über die Bandbreite der üblichen Verkaufsflächen- sowie der Artikelzahlen verschiedener Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels.

Abb. 13: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Verkaufsflächengrößen



Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), BBE-Handelsberatung

Abb. 14: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Artikelzahlen



Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), BBE-Handelsberatung

¹ Vgl. GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Februar 2014, S. 71f.



Karten-, Tabellen- & Abbildungsverzeichnis

Karte 1:	Der relevante Wettbewerb des geplanten Rewe-Supermarktes in Wolfach	46
Karte 2:	Die PKW-Erreichbarkeit des Planvorhabens in Wolfach	53
Karte 3:	Die fußläufige Erreichbarkeit des Planvorhabens in Wolfach	54
Karte 4:	Das abgegrenzte Einzugsgebiet des Planvorhabens in Wolfach	55
Tab. 1:	SWOT-Analyse der Standort- und Objekteigenschaften sowie Entwicklungsmöglichkeiten Planvorhabens im Gewann „Sägegrün“ in Wolfach	34
Tab. 2:	Darstellung und Bewertung wesentlicher bestehender Wettbewerbsstandorte für den geplanten Rewe-Supermarkt in der Eisenbahnstraße	47
Tab. 3:	Das abgegrenzte und zonierte Einzugsgebiet der geplanten Nahversorgungslage in Wolfach	50
Tab. 4:	Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet der Nahversorgungslage in Wolfach	57
Tab. 5:	Kaufkraftabschöpfung und Umsatzleistung des derzeit in Betrieb befindlichen Netto LM-Discounters mit ca. 675 m ² VK in Wolfach	63
Tab. 6:	Kaufkraftabschöpfung und Umsatzleistung des verlagerten und auf ca. 1.110 m ² VK erweiterten Netto LM-Discounters in der Hausacher Straße	63
Tab. 7:	Die Umsatzausweitung durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters in Wolfach	64
Tab. 8:	Insgesamt ausgelöste Kaufkraftbewegungen durch das Planvorhaben in der Hausacher Straße	66
Tab. 9:	Überblicksdarstellung des durch das Planvorhaben in Wolfach ausgelösten, absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum	73
Tab. 10:	Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Wolfach vor und nach Durchführung der geplanten Maßnahmen	76
Abb. 1:	Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Gesamtfortschreibung, Stand September 2017)	5
Abb. 2:	Die Lage der Stadt Wolfach innerhalb des Ortenaukreises	12
Abb. 3:	Die topographische Situation der Stadt Wolfach (Ortenaukreis)	13
Abb. 4:	Abgrenzung der Innenstadt von Wolfach	16
Abb. 5:	Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein – Auszug für die Stadt Wolfach	20
Abb. 6:	Übersicht der relevanten Einzelhandelslagen in Wolfach	21
Abb. 7:	Lageplan des Gewanns „Sägegrün“ in Wolfach	25
Abb. 8:	Projektskizze für den derzeitigen Planstandort des zu verlagernden und zu erweiternden Netto LM-Discounters	28
Abb. 9:	Die Variante „Spiegelung“ des Marktes (schattierte Fläche)	29
Abb. 10:	Die Variante „Drehung um 90 Grad“ (schattierte Fläche)	30
Abb. 11:	Darstellung der Entwässerungsleitungen im Bereich „Sägegrün“	31
Abb. 12:	Die Umfeldsituation des Planvorhabens in Wolfach	32



Abb. 13:	Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Verkaufsflächengrößen	86
Abb. 14:	Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Artikelzahlen	86





ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom