



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Stadt Karlsruhe

Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für einen geplanten Lebensmittelmarkt in der Stadt Karlsruhe im Stadtteil Grünwettersbach

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 62
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihre Ansprechpartner:

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Projektbearbeitung:

Kerstin Gebauer M.Sc. Humangeographie

Stuttgart, April 2018

© 2018 CIMA Beratung + Management GmbH

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag.....	4
2. Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland.....	5
2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen	6
2.4 Entwicklung der Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel.....	7
3. Standortdaten.....	9
3.1 Makrostandort Karlsruhe-Grünwettersbach.....	9
3.2 Einzelhandelskennziffern	10
3.3 Daten zum Mikrostandort.....	13
4. Daten zur projektbezogenen Nachfragesituation	14
4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential.....	14
4.2 Kaufkraftpotential	16
5. Daten zur projektspezifischen Angebotssituation	19
5.1 Angebotssituation in den Karlsruher Höhenstadtteilen	19
5.2 Angebotssituation im Stadtteil Durlach	20
5.3 Angebotssituation in den umliegenden Kommunen.....	21
6. Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung.....	23
6.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	23
6.2 Planumsatzleistung und Marktposition des geplanten Lebensmittelmarktes.....	23
6.3 Konzentrationsgebot	25
6.4 Kongruenzgebot.....	25
6.5 Beeinträchtigungsverbot.....	26
6.5.1 Auswirkungen in den Karlsruher Höhenstadtteilen	26
6.5.2 Auswirkungen auf die Kommunen im Umland und den Stadtteil Durlach.....	31
6.6 Integrationsgebot	34
7. Zusammenfassende Bewertung.....	35

1. Auftrag

Im Dezember 2017 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, von der Stadt Karlsruhe, mit einer Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Grünwettersbach beauftragt.

Nach den zugeleiteten Unterlagen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentes mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.600 qm VK vorgesehen. Der Planstandort befindet sich südlich der Feuerwache entlang der Wiesenstraße. Ein Teil der Vorhabenfläche wird momentan als Wertstoffstation und Bauhoflager genutzt. Die Vorhabenfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt insgesamt 0,7 ha.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel liegt nach aktueller Rechtsprechung bei 800 qm VK.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist damit auf Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Mittlerer Oberrhein, im LEP Baden-Württemberg und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Karlsruhe selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Neben der Aufbereitung der handelsrelevanten Grundlagendaten erfolgte im Februar 2018 eine Standortbegehung und Aktualisierung der Bestandsdaten zur gegenwärtigen Handelsstruktur in Form einer Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Karlsruhe selbst sowie in den Umlandkommunen durch CIMA-Mitarbeiter. In Bezug auf die Einzelhandelsdaten der Stadt Karlsruhe konnte daneben auf das städtische Nahversorgungs-Monitoring „LeNa“ (LebensmittelNahversorgung) zurückgegriffen werden.

2. Entwicklungstendenzen in der Handelslandschaft in Deutschland

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine kurze Darstellung der grundlegenden Entwicklungstendenzen für die wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel. Ferner wird kurz auf die unterschiedliche Sortimentspolitik der verschiedenen Betriebstypen eingegangen.

Die nachfolgenden Aussagen sind als wertneutral zu verstehen und beinhalten keinerlei Wertung bzgl. der Attraktivität oder Qualität der verschiedenen Betriebstypen bzw. einzelner Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Definitionen und betriebstypenbezogenen Spezifika unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Definitionen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen einzuordnen sind.

2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel¹ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln² aufweist. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt beim Betriebstyp „Vollsortimenter“ zwischen 1.200 und 1.600 qm VK.

Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, welches ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Ein **SB-Warenhaus** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht³. Die

¹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

² Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

³ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

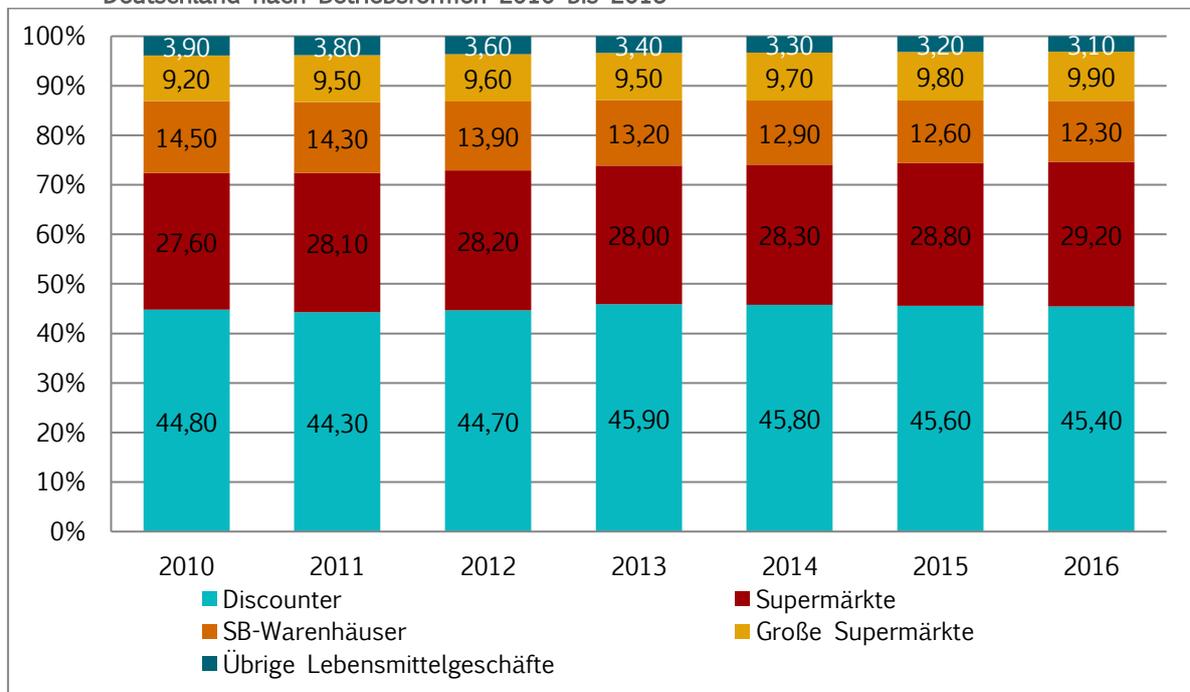
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte ist bundesweit von ca. 64.000 Betrieben im Jahr 1990 auf ca. 37.700 Betriebe im Jahr 2016 um über 40 % gesunken. Von diesem Strukturwandel waren insbesondere kleinere Betriebseinheiten betroffen.

Demgegenüber ist die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel seit 1990 von ca. 18,6 Mio. qm VK auf ca. 35,7 Mio. qm VK im Jahr 2016 um ca. 92 % gewachsen, wobei insbesondere beim Lebensmitteldiscountmarkt eine vergleichsweise starke Flächendynamik vorhanden war.

Die Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel stieg von ca. 85,3 Mrd. € im Jahr 1990 um ca. 80 % auf ca. 153,6 Mrd. € im Jahr 2016 an. Die Verteilung der Umsatzanteile ist seit 2010 insgesamt als relativ konstant einzuordnen. Leichte Gewinne verzeichnen neben den Supermärkten die Discounter zu Lasten der SB-Warenhäuser sowie der übrigen Lebensmittelgeschäfte (z.B. „Tante-Emma-Läden“).⁴

Abb. 1 Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2016



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2017

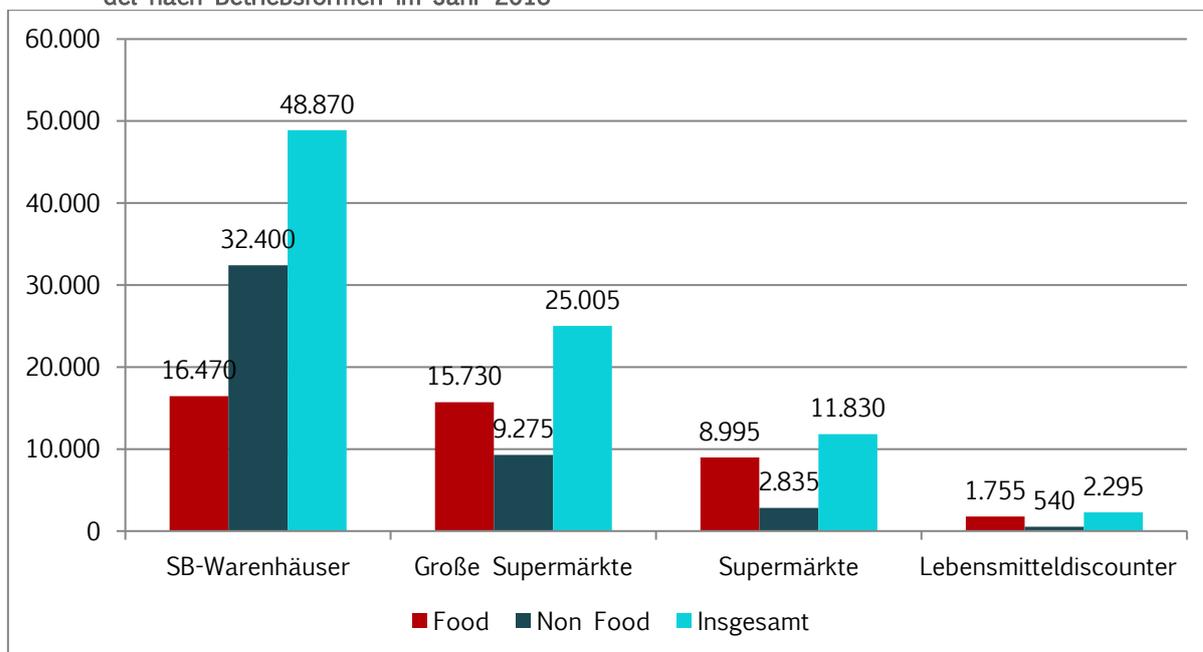
⁴ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2017

2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

Nach der Sortimentsbreitenerhebung des EHI Retail Institute, Köln, kann im Durchschnitt beim Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** von einer Artikelzahl zwischen ca. 1.400 bis 3.700 Artikeln ausgegangen werden. Die durchschnittliche Artikelzahl beläuft sich auf 2.295 Artikel bei diesem Betriebstyp, wobei diese zwischen den verschiedenen Betreiberfirmen variiert.

Im Gegensatz hierzu ist bei **Lebensmittelsupermärkten** eine deutlich größere Artikelvielfalt vorhanden (durchschnittliche Artikelzahl von ca. 11.830 Artikeln). Somit ist in einem Lebensmittelsupermarkt eine deutlich größere Sortimentsbreite und -tiefe gegeben.

Abb. 2 Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen im Jahr 2016



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2017

Bei Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist eine zunehmende „Verwischung“ der Grenzen zwischen den verschiedenen Betriebstypen zu beobachten. So wurde beim Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ in jüngerer Vergangenheit z.B. das Segment „Obst und Gemüse“ oder auch das Segment „Backwaren“ deutlich ausgeweitet. Umgekehrt wird beim Betriebstyp „Lebensmittelsupermarkt“ mit den sog. „Eigenmarken“ das preisorientierte Marktsegment zunehmend abgedeckt.

2.4 Entwicklung der Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel

Die gestiegene Artikelvielfalt, die veränderten Ansprüche an die Warenpräsentation, die Veränderungen bei den Einkaufsgewohnheiten u.v.m. haben unmittelbaren Einfluss auf die Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben.

Mit steigender Verkaufsflächengröße ist nicht automatisch von einem proportionalen Umsatzzuwachs auszugehen, da großzügigere Verkaufsflächengrößen auch unter den Aspekten der Optimierung der innerbetrieblichen Logistik und der Förderung eines reibungslosen Betriebsabflusses einzustufen sind.

Mit dem Verkaufsflächenwachstum insgesamt und der nach wie vor anhaltenden Standortexpansion ist in den letzten Jahren ein steter Rückgang der Flächenleistungen (Umsatz pro qm VK) eingetreten. Für den Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter liegt die branchenübliche Flächenproduktivität zwischen 3.500,- bis 4.500,- € pro qm/VK p.a..

3. Standortdaten

3.1 Makrostandort Karlsruhe-Grünwettersbach

Die Stadt Karlsruhe verfügt gegenwärtig über ca. 309.519 Einwohner⁵ und liegt in der Region Mittlerer Oberrhein. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Stadt Karlsruhe als Oberzentrum ausgewiesen.

Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Karlsruhe aus 27 Stadtteilen zusammen. Insgesamt lassen sich die Stadtteile aufgliedern in die Innenstadt (ca. 17.447 Einwohner), den Westen (ca. 70.813 Einwohner), den Osten (ca. 76.327 Einwohner), den Norden (ca. 63.926 Einwohner), den Süden (ca. 68.981 Einwohner) und in die Bergdörfer (ca. 12.025 Einwohner).

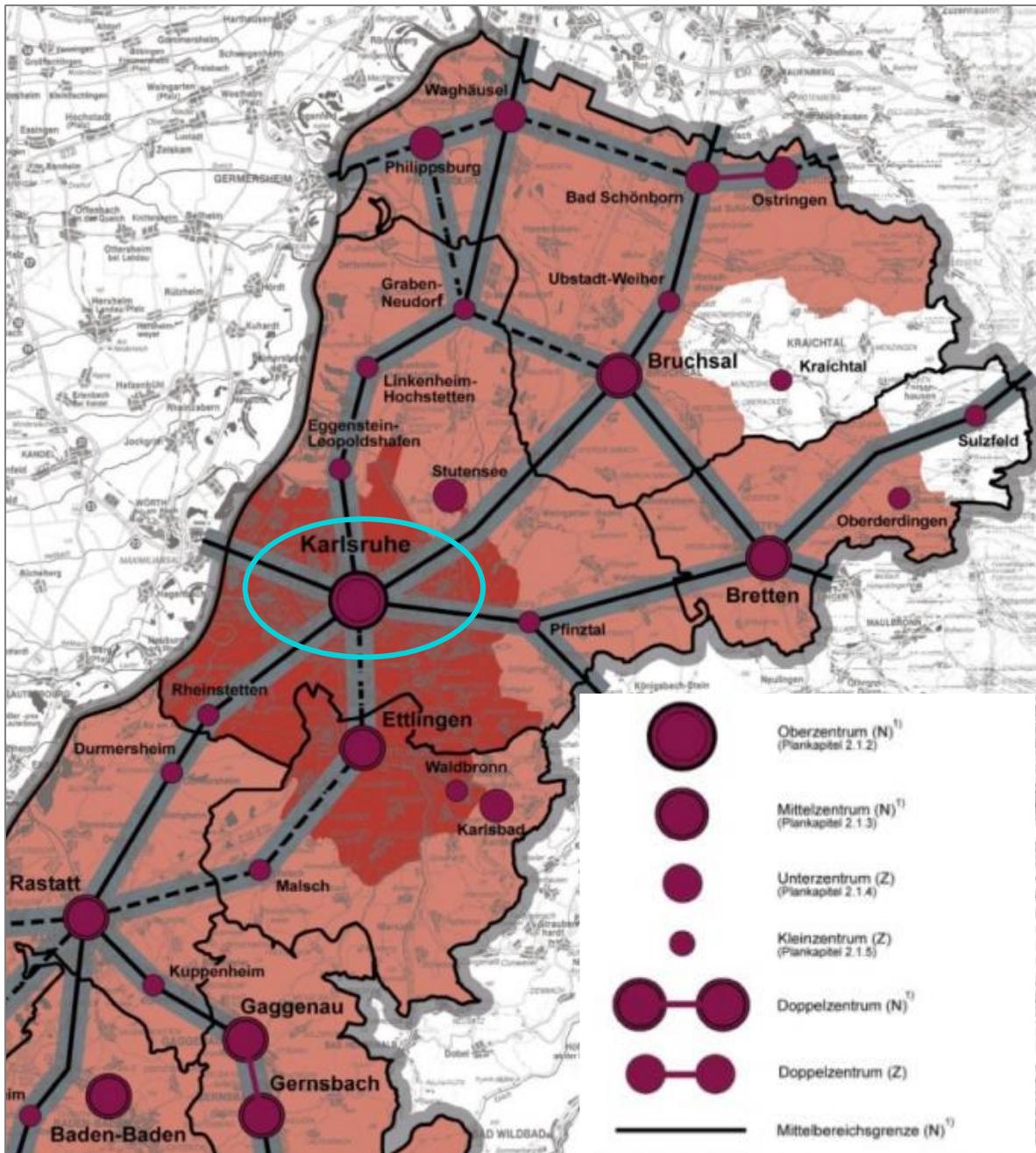
Als Bergdörfer werden die Stadtteile Grünwettersbach (ca. 4.117 Einwohner), Hohenwettersbach (ca. 3.057 Einwohner), Palmbach (ca. 2.011 Einwohner) und Stupferich (ca. 2.840 Einwohner) bezeichnet.

Grünwettersbach bildet unter den Bergdörfern den einwohnerstärksten Stadtteil und weist unter ihnen die höchste Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung auf, wodurch es in der Zentrenstruktur der Stadt Karlsruhe als D-Zentrum ausgewiesen ist.⁶ Als D-Zentrum ist der Stadtteil mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ausgestattet.

⁵ Quelle: Stadt Karlsruhe, wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2017

⁶ Quelle: Stadt Karlsruhe, Zentrenstruktur in Karlsruhe

Abb. 3 Lage der Stadt Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein



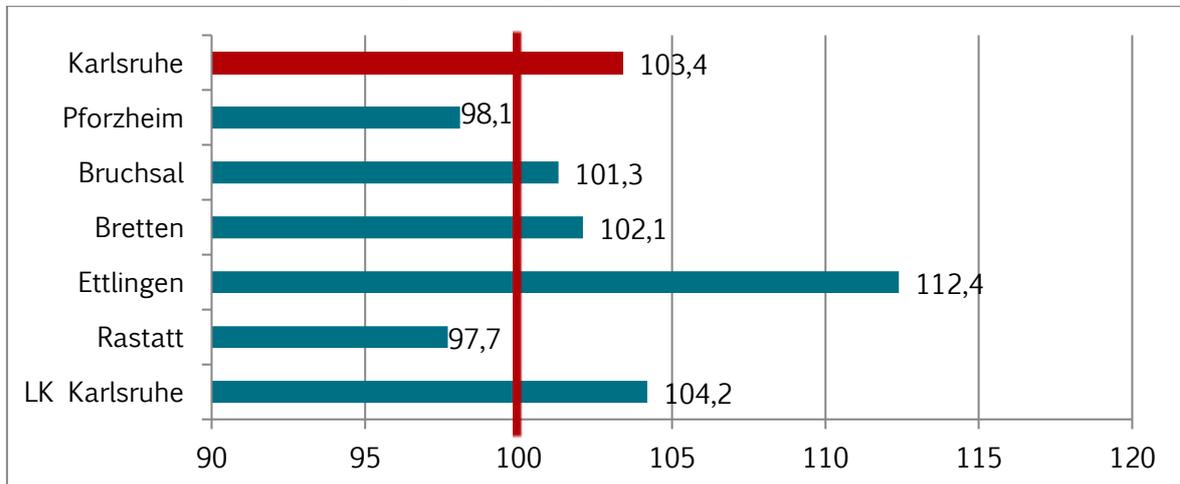
Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, Strukturkarte, Bearbeitung: CIMA 2018

3.2 Einzelhandelskennziffern

Mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 103,4 liegt die Stadt Karlsruhe über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Im Vergleich zu anderen zentralen Orten in der Region liegt die Stadt Ettlingen (112,4) über dem Wert der Stadt Karlsruhe, während Pforzheim (98,1), Bruchsal (101,3), Bretten (102,1) und Rastatt (97,7) über eine niedrigere Kaufkraftkennziffer verfügen.

Der Landkreis Karlsruhe insgesamt weist einen Wert von 104,2 auf, welcher über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Abb. 4 Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

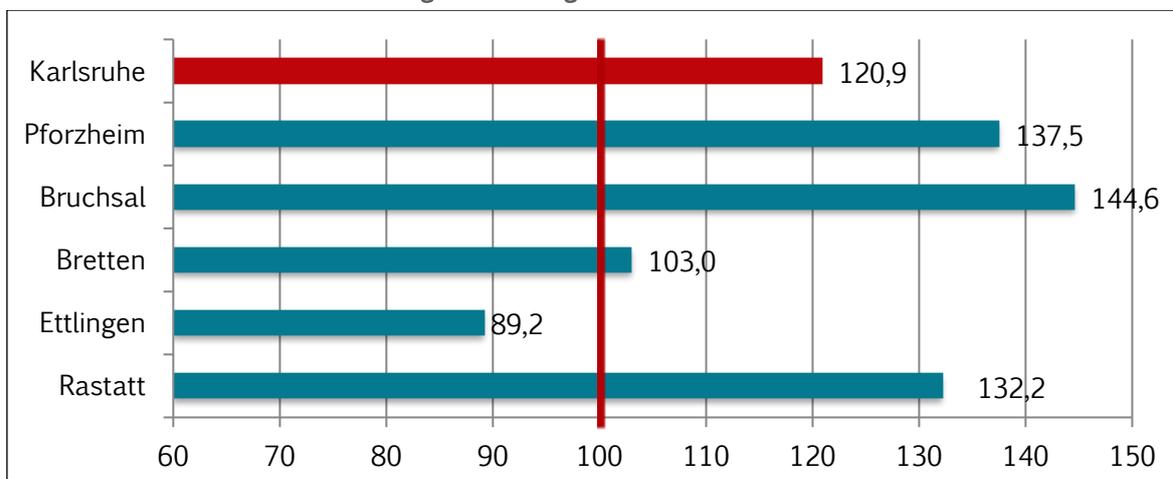


Quelle: BBE/CIMA/IMB Research 2017; Bearbeitung: CIMA 2018

Die **Zentralitätskennziffer** (Einzelhandelsumsatz im Verhältnis zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde wird erst für Kommunen ab einer Größenordnung von mehr als 10.000 Einwohnern ausgewiesen. Ein Wert über 100,0 signalisiert per Saldo einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes.

Mit einer Zentralitätskennziffer von 120,9 besitzt das Oberzentrum Karlsruhe eine hohe Handelszentralität, d.h. es liegt ein Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt vor. Im regionalen Vergleich mit den umliegenden Zentren verzeichnen die Städte Pforzheim, Bruchsal und Rastatt eine höhere Zentralitätskennziffer, während die Mittelzentren Bretten und Ettlingen über eine niedrigere Handelszentralität wie das Oberzentrum Karlsruhe verfügen.

Abb. 5 Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2017; Bearbeitung: CIMA 2018

3.3 Daten zum Mikrostandort

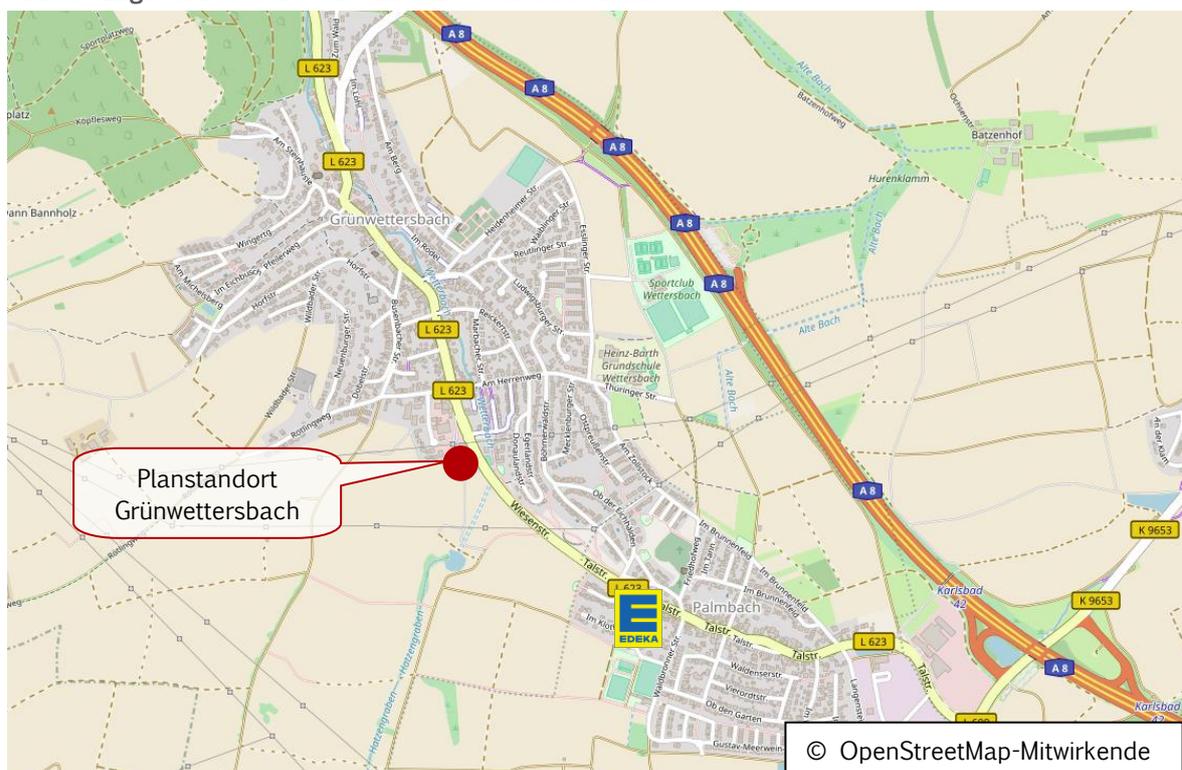
Der Planstandort „Wiesenstraße“ liegt am südlichen Ortseingang des Stadtteils Grünwettersbach. Es handelt sich um eine aktuell teils unbebaute Grünfläche sowie eine teils durch eine Wertstoffstation und ein Bauhoflager genutzte Fläche. Die Größe für die Vorhabenfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt ca. 0,7 ha.

Der Planstandort liegt an der Landesstraße L 623, welche eine Hauptverkehrsstraße in den Höhenstadtteilen darstellt. Sie bildet die Verbindung zu den Stadtteilen Wolfartsweier und Durlach sowie zur Gemeinde Waldbronn. Durch die Lage an der Landesstraße L 623 ist sowohl die Erreichbarkeit als auch die Einsehbarkeit des Standortes als gut zu bewerten.

Nördlich des Planstandortes grenzt die freiwillige Feuerwehr an. Gegenüber befindet sich eine Seniorenresidenz sowie Wohnbebauung. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Direkt am Standort sind keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Weitere Einzelhandelsnutzungen, u.a. zwei Bäckereien und eine Metzgerei befinden sich erst im weiteren Verlauf der „Wiesenstraße“ im Ortskern des Stadtteils Grünwettersbach. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich ca. 1 km südlich im Stadtteil Palmbach.

Abb. 6 Lage Mikrostandort in Karlsruhe-Grünwettersbach



Quelle: OpenStreetMap, Bearbeitung: CIMA 2018

4. Daten zur projektbezogenen Nachfragesituation

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes an der Wiesenstraße werden die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation im Raum Grünwettersbach dargestellt.

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Das Marktgebiet für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter in Karlsruhe-Grünwettersbach wurde unter Berücksichtigung u.a. folgender Faktoren abgegrenzt:

- Räumliche Distanzen und verkehrliche Gegebenheiten
- Standortverteilung der wesentlichen Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel
- Administrative Grenzen/ topographische Gegebenheiten

Der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten liegt bei dem täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich und damit auf der Grundversorgung. Die Absatzreichweite ist daher deutlich niedriger anzusetzen als bei den Betrieben zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung (z.B. Bekleidung, Elektrowaren, Möbel) und bei den größeren Vertriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit ausgeprägtem Non-food-Angebot).

Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in den südlich gelegenen Gemeinden Waldbronn und Karlsbad sowie im nördlich liegenden Stadtteil Durlach beschränkt sich das Einzugsgebiet weitestgehend auf die Höhenstadtteile von Karlsruhe. Die Höhenstadtteile bestehen aus den Stadtteilen Stupferich, Palmbach, Grünwettersbach, Hohenwettersbach sowie aus der Bergwaldsiedlung des Stadtteils Durlach.

Da die Stadtteile Grünwettersbach und Palmbach siedlungsstrukturell eng verflochten sind, können diese beiden Stadtteile gemeinsam als Marktzone I (aktuell ca. 6.128 Einwohner) abgegrenzt werden. Auf die Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach und die Bergwaldsiedlung (Zone II) entfallen aktuell ca. 7.257 Einwohner.

Im Marktgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes „Wiesenstraße“ ist aktuell ein Bevölkerungspotential von insgesamt ca. 13.385 Einwohnern vorhanden.

Bei Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächen in den Stadtteilen Stupferich, Palmbach, Grünwettersbach und Hohenwettersbach ergibt sich ein prognostiziertes Bevölkerungspotential von ca. 15.570 Einwohnern.

Daneben können aufgrund der Lage an der Landesstraße L 623 gewisse Umsatzanteile durch Berufspendler, Zufallskunden etc. von außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes angenommen werden.

Tab. 1 Bevölkerungspotential im Marktgebiet

Zone	Stadtteile	Bevölkerungspotential (Ist-Situation)	Bevölkerungspotential (Prognose)
Zone I	Grünwettersbach	4.117 Einwohner	4.513 Einwohner
	Palmbach	2.011 Einwohner	2.581 Einwohner
Zone II	Hohenwettersbach	3.057 Einwohner	3.361 Einwohner
	Stupferich	2.840 Einwohner	3.755 Einwohner
	Bergwaldsiedlung	1.360 Einwohner	1.360 Einwohner
Insgesamt	Höhenstadtteile Karlsruhe	13.385 Einwohner	15.570 Einwohner

Quelle: CIMA-Zusammenstellung, Stadt Karlsruhe, wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2017, Bevölkerungsprognose auf Basis der Fortschreibung des FNP Wohnen

kraftpotential stellt die Geldmenge dar, die dem Einzelhandel im abgegrenzten Einzugsgebiet theoretisch zur Verfügung steht.

Für das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes kann unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus aktuell von einem Kaufkraftpotential von ca. 81,5 Mio. € für den Einzelhandel insgesamt ausgegangen werden. Hiervon entfallen:

- auf Zone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach): ca. 37,3 Mio. €
- auf Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung): ca. 44,2 Mio. €

Im gesamten Einzugsgebiet beträgt das Kaufkraftpotential für den Food-Bereich ca. 29,7 Mio. € und für den Nonfood-Bereich ca. 51,8 Mio. €.

Die Kaufkraftpotentiale sind nach den Hauptwarengruppen Food und Nonfood in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Marktzonen im Einzugsgebiet ausgewiesen.

Tab. 2 Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes in Mio. €

Marktzonen Sortimente	Zone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach)	Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Berg- waldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)
Food	13,6 Mio. €	16,1 Mio. €	29,7 Mio. €
Nonfood	23,7 Mio. €	28,1 Mio. €	51,8 Mio. €
Einzelhandel insgesamt	37,3 Mio. €	44,2 Mio. €	81,5 Mio. €

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Kaufkraftprognose

Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose auf Basis der Fortschreibung des FNP Wohnen wird das Kaufkraftpotential, welches künftig im Marktgebiet zur Verfügung steht, hochgerechnet.

Tab. 3 Kaufkraftprognose im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes in Mio. €

Marktzonen Sortimente	Zone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach)	Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Berg- waldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)
Food	15,7 Mio. €	18,8 Mio. €	34,5 Mio. €
Nonfood	27,5 Mio. €	32,8 Mio. €	60,3 Mio. €

Einzelhandel insgesamt	43,2 Mio. €	51,6 Mio. €	94,8 Mio. €
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Quelle: CIMA-Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Das künftige projektrelevante Kaufkraftpotential (Food) beläuft sich auf ca. 34,5 Mio. € im Einzugsgebiet insgesamt. Durch die geplanten Wohnbauflächen ergibt sich somit ein Kaufkraftzuwachs von insgesamt 4,8 Mio. € gegenüber der Ist-Situation.

5. Daten zur projektspezifischen Angebotssituation

Zur Einschätzung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes am Standort „Wiesenstraße“ erfolgt eine Darstellung der relevanten Wettbewerbssituation im abgegrenzten Marktgebiet sowie in den wesentlichen Einkaufslagen im Umland.

5.1 Angebotssituation in den Karlsruher Höhenstadtteilen

Innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes (Grünwettersbach, Palmbach, Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung) wird durch die Betriebe, welche der Hauptwarengruppe Lebensmittel zuzuordnen sind, auf ca. 1.020 qm Verkaufsfläche eine Umsatzleistung von ca. 5,6 Mio. € (nur Food-Umsatz, um Nonfood-Umsätze des größeren Lebensmittelmarktes bereinigt) erwirtschaftet.

Im Stadtteil **Grünwettersbach** wird das Sortiment Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 230 qm angeboten. Es sind zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Naturkostladen sowie ein Tankstellenshop ansässig. Die durch die Bestandsbetriebe generierte Umsatzleistung beläuft sich auf ca. 1,7 Mio. €.

Im südlich angrenzenden Stadtteil **Palmbach** stellt der Edeka-Markt an der Talstraße mit 600 qm und zusätzlicher Bäckerei den prägenden Lebensmittelanbieter dar. Der Edeka-Markt ist gegenwärtig der einzige Supermarkt in den Karlsruher Höhenstadtteilen.

Das Lebensmittelangebot in den Stadtteilen **Hohenwettersbach** und **Stupferich** ist durch Lebensmittelhandwerksbetriebe geprägt. In beiden Stadtteilen ist jeweils eine Bäckerei und eine Metzgerei vorhanden. Das Angebot in Hohenwettersbach wird ergänzt durch eine Weinhandlung. In der **Bergwaldsiedlung** ist kein Lebensmittelangebot vorhanden.

Im Stadtteil **Hohenwettersbach** ist auf die künftige Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Treff 3000 mit einer Verkaufsfläche von 800 qm VK hinzuweisen.

Abb. 8 Einzelhandelbetriebe in den Karlsruher Höhenstadtteilen



Quelle: CIMA

Durch Gegenüberstellung der Umsätze der Bestandsbetriebe mit den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet wird die Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. In den Karlsruher Höhenstadtteilen ergibt sich für den Lebensmittel-Einzelhandel eine Kaufkraftbindung von ca. 19 %, d.h. dass mehr als Dreiviertel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in den Karlsruher Höhenstadtteilen fließen derzeit an Einkaufslagen außerhalb der Stadtteile ab. Eine Kundenorientierung ist v.a. in den Stadtteil Durlach sowie in die Gemeinden Waldbronn und Karlsbad festzuhalten.

5.2 Angebotssituation im Stadtteil Durlach

Im Stadtteil Durlach, der nordwestlich an die Höhenstadtteile angrenzt, ist ein hoher Besatz an Lebensmittelmärkten, auch im Segment der Lebensmittelvollsortimenter, vorzufinden.

Hervorzuheben ist der Edeka Scheck-in-Center mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche. Neben dem Edeka ist ein breit gefächertes Angebot an Lebensmittelmärkten (u.a. Rewe, Treff 3000, 2x Aldi, Netto, Cap-Markt, Nah und gut) vorhanden.

Aufgrund der ausgeprägten Angebotssituation im Stadtteil Durlach ist eine „natürliche“ Beschränkung des Einzugsgebietes des geplanten Lebensmittelmarktes gegeben.

5.3 Angebotssituation in den umliegenden Kommunen

Im weiteren Umland der Karlsruher Höhenstadtteile ist ebenfalls ein hoher Besatz an Lebensmittelmärkten, auch im Segment der Lebensmittelvollsortimenter vorzufinden. Insbesondere die beiden Gemeinden Waldbronn und Karlsbad weisen ein breit gefächertes Angebot auf und binden aktuell einen hohen Anteil der Kaufkraft der Bevölkerung der Karlsruher Höhenstadtteile.

Im südlich angrenzenden **Kleinzentrum Waldbronn** ist ein Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi sowie ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka ansässig. Am Standort der Fa. Aldi befindet sich daneben ein Drogeriemarkt der Fa. dm. Des Weiteren ist an diesem Standort die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Rewe mit ca. 1.600 qm sowie die Erweiterung des Marktes der Fa. Aldi geplant. Das restliche Lebensmittelangebot im Stadtgebiet ist durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (u.a. Bäckerei, Metzger) geprägt.

Im **Unterkern Karlsbad**, welches einen hohen Besatz an Lebensmittelmärkten aufweist, sind u.a. die Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl, der Fa. Aldi, der Fa. Netto sowie zwei Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka vorhanden. Das Angebot im Sortiment Lebensmittel wird ergänzt durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe (u.a. Bäcker, Metzger), einen Getränkemarkt, einen Obst- und Gemüseladen, einem kleinen Supermarkt im Ortsteil Auerbach sowie durch einen Biomarkt.

Tab. 4 Zusammenfassende Darstellung der Ist-Verkaufsfläche (Hauptwarengruppe Food) und der geplanten Verkaufsfläche in den Karlsruher Höhenstadtteilen und den umliegenden Kommunen

Stadtteile/ Gemeinden	Ist-Verkaufsfläche	Geplante zusätzliche Verkaufsfläche	Zukünftige Verkaufsfläche (Hauptsortiment Food)
Karlsruher Höhenstadtteile	1.020 qm	2.400 qm*	3.420 qm
Gemeinde Waldbronn	3.540 qm	1.900 qm**	5.440 qm
Gemeinde Karlsbad	8.780 qm	***	8.780 qm

* geplante Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter Grünwettersbach mit 1.600 qm VK, Treff 3000 in Hohenwettersbach mit 800 qm VK

** geplante Ansiedlung REWE mit 1.600 qm VK und Erweiterung Aldi um 300 qm VK

*** keine Planungen bekannt

Quelle: CIMA Erhebung Februar 2018, LeNa Monitoring der Stadt Karlsruhe

Die strukturprägenden Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Einzugsgebietes sowie in den umliegenden Kommunen werden im Folgenden kartographisch dargestellt.

6. Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung

Da mit dem geplanten Lebensmittelmarkt die Grenze zum großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Karlsruhe selbst bzw. in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

6.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung herangezogen:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der Standortgemeinde (*Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot*)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (*Beeinträchtungsverbot*)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (*Integrationsgebot*).

6.2 Planumsatzleistung und Marktposition des geplanten Lebensmittelmarktes

Für den geplanten Lebensmittelmarkt in Karlsruhe-Grünwettersbach wird in der nachfolgenden Modellrechnung eine branchenübliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK p.a.) für Lebensmittelmärkte in Höhe von ca. 4.500,- € pro qm VK p.a. (oberer Wert) angesetzt. Auf den Nonfood-Bereich (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung, etc.) entfallen durchschnittlich etwa 15 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionsware).

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.600 qm ergibt sich somit eine Planumsatzleistung von insgesamt ca. 7,2 Mio. € p.a.. Davon entfallen auf das Kernsortiment Lebensmittel ca. 6,1 Mio. € p.a. (bzw. ca. 85 % des Gesamtumsatzes).

Im Folgenden werden die zum Erreichen der Planumsatzleistung von 7,2 Mio. € insgesamt bzw. von 6,1 Mio. € im Kernsortiment Food notwendigen Marktanteile ermittelt.

Bei einer aktuellen sortimentspezifischen Kaufkraft (nur Kernsortiment Food) in den Karlsruher Höhenstadtteilen insgesamt von ca. 29,7 Mio. € ist ein Marktanteil von ca. 19-20 % erforderlich, um den rechnerischen Planumsatz (Food) von ca. 6,1 Mio. € zu erreichen. Hierbei wurden Streuumsätze durch Kunden von außerhalb der Karlsruher Höhenstadtteile von ca. 0,3 Mio. € bzw. knapp 5 % des Gesamtumsatzes (Food) berücksichtigt.

Tab. 5 Rechnerische Marktanteile im Lebensmittelsegment zur Erreichung der Planumsatzleistung (Ist-Situation)

Marktzone	Zone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach)	Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)	Streuumsatz	Ist-Umsatz (Food)
Ist-Kaufkraft (Food) in Mio. €	13,6	16,1	29,7	---	---
Marktanteil	21-22 %	17-18 %	19-20 %	---	---
Umsatz Food	3,0 Mio. €	2,8 Mio. €	5,8 Mio. €	0,3 Mio. €	6,1 Mio. €
Umsatz durch Nonfood-Sortimente (15 % des Gesamtumsatzes)					1,1 Mio. €
Gesamtumsatz					7,2 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Bei der prognostizierten sortimentspezifischen Kaufkraft (nur Kernsortiment Food) in den Karlsruher Höhenstadtteilen insgesamt von ca. 34,5 Mio. € ist noch ein Marktanteil von ca. 16-17 % erforderlich, um den rechnerischen Planumsatz (Food) von ca. 6,1 Mio. € zu erreichen.

Tab. 6 Rechnerische Marktanteile im Lebensmittelsegment zur Erreichung der Planumsatzleistung (Prognose)

Marktzone	Zone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach)	Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)	Streuumsatz	Ist-Umsatz (Food)
Prognose-Kaufkraft (Food) in Mio. €	15,7	18,8	34,5	---	---
Marktanteil	18-19 %	14-15 %	16-17 %	---	---
Umsatz Food	3,0 Mio. €	2,8 Mio. €	5,8 Mio. €	0,3 Mio. €	6,1 Mio. €
Umsatz durch Nonfood-Sortimente (15 % des Gesamtumsatzes)					1,1 Mio. €
Gesamtumsatz					7,2 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Der Marktanteil des Betriebstyps Lebensmittelsupermarkt (sog. Vollsortimenter) am gesamten Lebensmitteleinzelhandel liegt bundesweit bei knapp 30 %.

→ Die angesetzten Marktanteile sind damit sowohl in der Ist-Situation als auch in der Prognose als realistisch und auch realisierbar einzustufen, so dass insgesamt von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes ausgegangen werden kann.

6.3 Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Karlsruhe ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

→ Das Konzentrationsgebot wird durch das Planvorhaben eingehalten.

6.4 Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Der Schwerpunkt der Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten liegt bei der vorgesehenen Verkaufsflächengröße des Planvorhabens auf dem Bereich Food und damit auf der Grundversorgung.

Aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation im Umland der Karlsruher Höhenstadtteile, kann eine nennenswerte Marktausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus ausgeschlossen

werden. Der Anteil durch Kunden von außerhalb des Stadtgebietes wird mit ca. 5 % des Gesamtumsatzes (Food) den Charakter von Streuumsätzen besitzen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist nicht gegeben.

→ Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben eingehalten.

6.5 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuansiedlungen oder Erweiterungen und Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Die Prüfung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in den Karlsruher Höhenstadtteilen sowie in den Kommunen im Umland wird anhand der voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte, die im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Karlsruhe-Grünwettersbach eintreten werden, vorgenommen. Die Berechnungen sind nur für den Food-Bereich als Sortimentsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes sinnvoll.

6.5.1 Auswirkungen in den Karlsruher Höhenstadtteilen

Da derzeit in den Karlsruher Höhenstadtteilen im Segment Lebensmittel mit ca. 19 % eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung vorliegt, kann mit der Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarktes die Kaufkraftbindung erheblich gesteigert werden.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Kaufkraft durch den Bevölkerungszuwachs in den Karlsruher Höhenstadtteilen würde die Kaufkraftbindung sogar nur bei 16 % liegen (hypothetischer Wert).

Tab. 7 Aktuelle und prognostizierte Kaufkraftbindung in den Karlsruher Höhenstadtteilen

Marktzonen Daten	Zone I (Stadtteile Grünwetters- bach, Palmbach)	Zone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)
Ist-Situation			
Ist-Kaufkraft (Food)	13,6 Mio. €	16,1 Mio. €	29,7 Mio. €
Ist-Umsatz in Mio. €	4,1 Mio. €	1,5 Mio. €	5,6 Mio. €
Kaufkraftbindung (Ist)	30 %	9 %	19 %
Prognose			
Prognose- Kaufkraft (Food)	15,7 Mio. €	18,8 Mio. €	34,5 Mio. €
Ist-Umsatz in Mio. €	4,1 Mio. €	1,5 Mio. €	5,6 Mio. €
Kaufkraftbindung (Prognose)	26 %	8 %	16 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Das relevante Angebot im Grundversorgungsbereich in den Karlsruher Höhenstadtteilen wird vorrangig durch das Lebensmittelhandwerk sowie durch den Edeka-Markt in Karlsruhe-Palmbach, der einen „in die Jahre gekommenen“ Eindruck macht, bestimmt. Ein Drogerie-warenangebot in Form eines Drogeriemarktes als weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebstyp ist in den Karlsruher Höhenstadtteilen aktuell nicht vorhanden.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt in Grünwettersbach als attraktiver und moderner Vollsortimenter ist von einer deutlichen Aufwertung der Nahversorgungssituation in den Karlsruher Höhenstadtteilen insgesamt auszugehen, welche auch zu einer Steigerung der Kaufkraftbindungsquote in diesem Bereich führen wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufkraftvolumina, kann in der Zone I bei einer Steigerung der Kaufkraftbindung um ca. 16-17 % ein „Zusatzumsatz“ von ca. 2,3 Mio. € generiert werden. Aus der Zone II kann durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss an den Planstandort in Grünwettersbach ein Zusatzumsatz von ca. 2,5 Mio. € erzeugt werden.

Bei Berücksichtigung der künftigen Kaufkraftvolumina, welche durch den Bevölkerungszuwachs in den Höhenstadtteilen zu erwarten sind, kann in der Zone I bei einer Steigerung der Kaufkraftbindung um ca. 16-17 % ein „Zusatzumsatz“ von ca. 2,5 Mio. € generiert werden. Durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss aus Zone II kann an den Planstandort in Grünwettersbach ein „Zusatzumsatz“ von ca. 2,6 Mio. € erzeugt werden.

Tab. 8 Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes im Marktgebiet durch erhöhte Kaufkraftbindung und Kaufkraftzufluss (Ist-Situation und Prognose)

Daten	Marktzone I (Stadtteile Grünwettersbach, Palmbach)	Marktzone II (Stadtteile Stupferich, Hohenwettersbach, Bergwaldsiedlung)	Einzugsgebiet insgesamt (Zone I+II)
Ist-Situation			
Ist-Kaufkraft (Food)	13,6 Mio. €	16,1 Mio. €	29,7 Mio. €
Marktanteil durch verstärkte Kaufkraftbindung bzw. verstärkten Kaufkraftzufluss	16-17 %	14-15 %	15-16 %
Zusatzumsatz durch verstärkte Kaufkraftbindung bzw. verstärkten Kaufkraftzufluss	2,3 Mio. €	2,5 Mio. €	4,8 Mio. €
Prognose			
Prognose-Kaufkraft (Food)	15,7 Mio. €	18,8 Mio. €	34,5 Mio. €
Marktanteil durch verstärkte Kaufkraftbindung bzw. verstärkten Kaufkraftzufluss	16-17 %	14-15 %	15-16 %
Zusatzumsatz durch verstärkte Kaufkraftbindung bzw. verstärkten Kaufkraftzufluss	2,5 Mio. €	2,6 Mio. €	5,1 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Diese Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in den Karlsruher Höhenstadtteilen ist vorrangig als ein „Rückholen“ von derzeit aus den Karlsruher Höhenstadtteilen abfließender Kaufkraft zu bewerten. Dieser Umsatz ist für den relevanten Einzelhandelsbestand in den Karlsruher Höhenstadtteilen selbst als „wettbewerbsneutral“ einzustufen.

Der umverteilungsrelevante Umsatz innerhalb des abgegrenzten Marktgebietes errechnet sich für die Ist-Situation sowie für die Prognose damit wie folgt:

Ist-Situation

- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ Prognose-Umsatz Lebensmittelmarkt (Food) | ca. 6,1 Mio. € |
| ▪ abzgl. erhöhte Kaufkraftbindung im Marktgebiet | ca. 4,8 Mio. € |
| ▪ abzgl. Streuumsätze | ca. 0,3 Mio. € |
| ▪ Umverteilungsrelevanter Umsatz | ca. 1,0 Mio. € |

Prognose

▪ Prognose-Umsatz Lebensmittelmarkt (Food)	ca. 6,1 Mio. €
▪ abzgl. erhöhte Kaufkraftbindung im Marktgebiet	ca. 5,1 Mio. €
▪ abzgl. Streuumsätze	ca. 0,3 Mio. €
<hr/>	
▪ Umverteilungsrelevanter Umsatz	ca. 0,7 Mio. €

Aufgrund des aktuell sehr geringen Angebotes in Zone II wird der umverteilungsrelevante Umsatz nur gegenüber den Bestandsbetrieben in Zone I wirksam.

Bei einer gegenwärtigen Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel in Zone I (Stadtteil Grünwettersbach, Palmbach) von ca. 4,1 Mio. € liegt die rechnerische Umverteilungsquote gegenüber den relevanten Bestandsbetrieben in Zone I in der Ist-Situation bei ca. 24 % und in der Prognose-Variante bei ca. 17 %. Bei der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des geringen Einzelhandelsbestandes die „statistischen Effekte“ zum Tragen kommen.

Im Fall der konkret geprüften Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Karlsruhe Grünwettersbach wird der umverteilungsrelevante Umsatz überwiegend gegenüber dem Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka in Palmbach als betriebstypengleicher Anbieter wirksam. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 qm VK ist dieser Markt bei Berücksichtigung der gestiegenen Verkaufsflächenanforderungen beim Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter langfristig als nur bedingt wettbewerbsfähig einzustufen.

→ Ein Weiterbestand des Edeka-Marktes in Palmbach als Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) ist nach gutachterlicher Einschätzung auch ohne die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in Grünwettersbach langfristig nicht gesichert.

Für die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Grünwettersbach und Palmbach insgesamt, welche siedlungsstrukturell eng verflochten sind, würde allerdings im Falle der Realisierung des Vorhabens eine deutliche Aufwertung eintreten. Für den Fall, dass der Lebensmittelmarkt in Palmbach in der jetzigen Nutzungsform als Lebensmittelsupermarkt aufgegeben wird, ist eine Nachnutzung durch alternative Betriebstypen der Nahversorgung wie Lebensmitteldiscountmarkt, Drogeriemarkt, Getränkemarkt oder Bio-Markt denkbar.

→ Für die restlichen Einzelhandelslagen in den Karlsruher Höhenstadtteilen können die Umsatzeffekte gegenüber den Bestandsbetrieben als sehr gering bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze eingestuft werden.

EXKURS: Berücksichtigung der Planung in Hohenwettersbach

Perspektivisch wird neben dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil Grünwettersbach der geplante Lebensmittelmarkt der Fa. Treff 3000 im Stadtteil Hohenwettersbach mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm VK die Nahversorgungssituation in den Karlsruher Höhenstadtteilen deutlich verbessern.

Im Stadtteil Hohenwettersbach liegt die Kaufkraftbindung im Lebensmittelsegment mit ca. 12,1 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei Berücksichtigung der Kaufkraftprognose und des Kaufkraftpotentials in der Bergwaldsiedlung, die aufgrund des fehlenden Lebensmittelangebotes zum Stadtteil Hohenwettersbach tendiert, liegt die Kaufkraftbindung sogar nur bei ca. 8 %.

Tab. 9 Aktuelle Kaufkraftbindung im Stadtteil Hohenwettersbach inkl. Bergwaldsiedlung

Daten	Stadtteil Hohenwettersbach in Bergwaldsiedlung
Prognose-Kaufkraft (Food)*	10,5 Mio. €
Ist-Umsatz in Mio. €	0,8 Mio. €
Kaufkraftbindung	8 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich, *Prognose-Kaufkraft Hohenwettersbach und Bergwaldsiedlung

Im Stadtteil Hohenwettersbach kann bei Ansiedlung des Lebensmittelmarktes der Fa. Treff von einer Erhöhung der Kaufkraftbindung auf 40 % ausgegangen werden. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Umsatzpotential von 3,3 Mio. €.

Unter Zugrundelegung der branchenüblichen Flächenleistung von 4.500 €/ qm VK p.a. ergibt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential (Food) von ca. 750 qm VK, welche in etwa der Plangröße des Treff-Marktes von 800 qm VK entspricht. Bei Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente von Lebensmittelmärkten ist ein Zuschlag von ca. 15 % der Verkaufsfläche dazu zu rechnen. So ergibt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential insgesamt für einen Lebensmittelmarkt von ca. 870 qm VK.

Tab. 10 Verkaufsflächenpotential im Stadtteil Hohenwettersbach im Segment Lebensmittel

Daten	Stadtteil
	Hohenwettersbach
Aktuelle Kaufkraftbindung	8 %
Erhöhte Kaufkraftbindung	40 %
Prognose-Umsatz durch erhöhte Kaufkraftbindung	4,2 Mio. €
Zusätzlich generierter Umsatz	3,4 Mio. €
Durchschnittliche Flächenleistung in €/ qm VK p.a.	4.500,-
Verkaufsflächenpotential Food (gerundet)	750 qm
15 % VK-Zuschlag Nonfood-Randsortimente	120 qm
VK-Potential Lebensmittelmarkt insgesamt	870 qm

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

→ Aufgrund des rechnerisch ermittelten Verkaufsflächenpotentials (Food) von 750 qm VK wird ersichtlich, dass sich der geplante Lebensmittelmarkt der Fa. Treff 3000 im Stadtteil Hohenwettersbach durch Erhöhung der Kaufkraftbindung ein eigenes Marktgebiet erschließen kann und durch das Vorhaben im Stadtteil Grünwettersbach nicht existentiell betroffen sein wird.

6.5.2 Auswirkungen auf die Kommunen im Umland und den Stadtteil Durlach

Der Umsatzanteil, welcher durch eine erhöhte Kaufkraftbindung in den Karlsruher Höhenstadtteilen erzielt wird, ist gegenüber den umliegenden Kommunen und Stadtteilen als umverteilungsrelevant einzustufen. Die möglichen Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen Waldbronn und Karlsbad und den angrenzenden Karlsruher Stadtteil Durlach werden nachfolgend dargelegt.

Hinsichtlich der methodischen Vorgehensweise sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- Gegenüber den umliegenden Kommunen und dem Stadtteil Durlach ist der gesamte Umsatzanteil in Höhe von ca. 4,8 Mio. € (Ist-Situation) bzw. von ca. 5,1 Mio. € (Prognose), der in den Karlsruher Höhenstadtteilen durch eine erhöhte Kaufkraftbindung generiert wird, als umverteilungsrelevant einzustufen.

- Die erhöhte Kaufkraftbindung wird vollständig als Umverteilungsumsatz gegenüber dem projektrelevanten Bestand in den betroffenen umliegenden Kommunen und den Stadtteil Durlach in Ansatz gebracht. Somit wird der „worst case“ gegenüber den umliegenden zentralen Orten und den Stadtteil Durlach abgebildet. Nach Einschätzung der CIMA werden sich etwa 40 % gegenüber den Bestandsbetrieben im Stadtteil Durlach, 30 % im Kleinzentrum Waldbronn und 30 % im Unterzentrum Karlsbad umverteilen.

Bei Berücksichtigung der räumlichen Umsatzherkunft gestalten sich die rechnerischen Umverteilungseffekte gegenüber den umliegenden zentralen Orten und den Stadtteil Durlach wie folgt:

Tab. 11 Umverteilungseffekte durch den geplanten Lebensmittelmarkt in Grünwettersbach gegenüber den Bestandsbetrieben in den umliegenden zentralen Orten und den Stadtteil Durlach (Ist-Situation und Prognose)

Gebiet	Daten	Umsatzumverteilung an den Planstandort in Karlsruhe Grünwettersbach in Mio. €	Ist-Umsatz (Food) in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Ist-Situation				
Stadtteil Karlsruhe Durlach		1,9	65,5	2,9 %
Kleinzentrum Waldbronn		1,45	16,8	8,6 %
Unterzentrum Karlsbad		1,45	38,9	3,7 %
Prognose				
Stadtteil Karlsruhe Durlach		2,1	65,5	3,2 %
Kleinzentrum Waldbronn		1,5	16,8	8,9 %
Unterzentrum Karlsbad		1,5	38,9	3,8 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung, Rundungsdifferenzen möglich; z.T. Umsatzschätzungen

Mit einem Wert von ca. 1,9 Mio. € (Ist-Situation) bzw. von ca. 2,1 Mio. € (Prognose) ist gegenüber dem relevanten Bestand im **Stadtteil Durlach** absolut mit der höchsten Umsatzumverteilung zu rechnen. Im Stadtteil Durlach ist u.a. mit dem Scheck-In Center, der Fa. Aldi (2x), der Fa. Rewe, der Fa. Netto und der Fa. Treff 3000 eine ausgeprägte Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Aufgrund der sehr ausgeprägten Angebotssituation mit allen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel sind die tatsächlichen Auswirkungen bei einer rechnerischen Umverteilungsquote von 2,9 % (Ist-Situation) sowie von 3,2 % (Prognose) allerdings deutlich zu relativieren.

Im **Kleinzentrum Waldbronn** liegt mit einem Anbieter der Fa. Edeka, der Fa. Aldi und der Fa. dm ein leistungsfähiges Angebot vor. Die Anbieter befinden sich außerhalb des Ortskerns sind jedoch als städtebaulich integriert zu bewerten. Bei einem umverteilungsrelevanten Umsatz von 1,45 Mio. € (Ist-Situation) bzw. 1,5 Mio. € (Prognose) liegt die rechnerische Umverteilungsquote bei 8,6 % (Ist-Situation) bzw. bei 8,9 % (Prognose) und somit unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen in der Gemeinde Waldbronn bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches vermutet werden können.

Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Waldbronn insgesamt können beim gegenwärtigen Besatz mit Lebensmittelmärkten ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal mit dem künftigen „neuen“ Rewe-Markt mit ca. 1.600 qm VK sowie der Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um ca. 300 qm VK die Angebotssituation in der Gemeinde Waldbronn insgesamt noch weiter aufgebaut wird.

Im **Unterkern Karlsbad**, in dem Lebensmittelmärkte u.a. der Fa. Edeka (2x), der Fa. Lidl, der Fa. Aldi und der Fa. Netto außerhalb des Ortskerns ansässig sind, können bei einer rechnerischen Umverteilungsquote von 3,7 % (Ist-Situation) bzw. 3,8 % (Prognose) negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden. In der Gemeinde Karlsbad wird sich der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber den Bestandsmärkten außerhalb des Ortskerns umverteilen.

- In der Gesamtheit kann festgehalten werden, dass bei den betroffenen zentralen Orten und dem Stadtteil Durlach die Umverteilungsquoten sowohl in der Ist-Situation als auch in der Prognose signifikant unterhalb bzw. beim Schwellenwertes von 10 % liegen, der im Einzelhandelserlass bei den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten als „kritischer Wert“ genannt wird.
- Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf die Ortskerne der umliegenden zentralen Orte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Konstellation nicht zu erwarten.
- Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben eingehalten.

6.6 Integrationsgebot

Das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg aufgestellte Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Projektstandort liegt am südlichen Ortseingang des Stadtteils Grünwettersbach an der Wiesenstraße in direkter Verlängerung zum Ortskern des Stadtteils. Für die Wohnbevölkerung im südlichen Bereich des Stadtteils Grünwettersbach ist der Projektstandort fußläufig zu erreichen. Mit der Bushaltestelle „Grünwettersbach Seniorenresidenz“ im unmittelbaren Standortumfeld ist eine ÖPNV-Anbindung gegeben, so dass eine Erreichbarkeit aus den weiteren Karlsruher Höhenstadtteilen gewährleistet wird.

Der Planstandort, der an den südlichen Siedlungskörper des Stadtteils Grünwettersbach angrenzt, kann bei Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Verflechtungen mit dem Nachbarstadtteil Palmbach als städtebaulich integriert bewertet werden. Aufgrund der sehr begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung im Stadtteil Grünwettersbach besitzt der Standort auch unter stadtentwicklungsbezogenen Aspekten eine hohe Eignung für die geprüfte Nutzung als Lebensmittelmarkt.

→ Das städtebauliche Integrationsgebot wird durch das Planvorhaben eingehalten.

7. Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Mittlerer Oberrhein und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Karlsruhe-Grünwettersbach untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- **Konzentrationsgebot: wird eingehalten.** Die Stadt Karlsruhe ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Oberzentrum ausgewiesen und damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig.
- **Kongruenzgebot: wird eingehalten.** Eine nennenswerte Marktausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus kann ausgeschlossen werden.
- **Beeinträchtungsverbot: wird eingehalten.**
 - Der Umsatz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird überwiegend durch eine **erhöhte Kaufkraftbindung** in den Karlsruher Höhenstadtteilen generiert.
 - Ein Teil des Umsatzes wird allerdings auch durch eine **Umverteilung gegenüber den Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka in Palmbach** wirksam. Ein Weiterbestand des Edeka-Marktes in Palmbach als Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) ist nach gutachterlicher Einschätzung auch ohne die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes in Grünwettersbach langfristig nicht gesichert.
 - Der **geplante Lebensmittelmarkt** der Fa. Treff 3000 im Stadtteil Hohenwettersbach kann durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung ein **eigenes Marktgebiet** erschließen und wird durch das Vorhaben im Stadtteil Grünwettersbach nicht existentiell betroffen sein.
 - Bei den **umliegenden zentralen Orten und dem Stadtteil Durlach** werden die Umverteilungsquoten signifikant **unterhalb bzw. beim Schwellenwertes von 10 %** liegen, der im Einzelhandelserlass bei den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten als „kritischer Wert“ genannt wird.
 - **Negative Auswirkungen** auf die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden zentralen Orte sind **nicht zu erwarten**.
- **Städtebauliches Integrationsgebot: wird eingehalten.** Der Planstandort, der an den südlichen Siedlungskörper des Stadtteils Grünwettersbach angrenzt, kann bei Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Verflechtungen mit dem Nachbarstadtteil Palmbach als **städtebaulich integriert** bewertet werden.