



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Supermarktes in Bühlertal, Hauptstraße

---

**Auftraggeber:** Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Offenburg

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
M.Sc. Franziska Hamscher, Stadt- und  
Regionalplanung

Ludwigsburg, am 27.09.2018

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	8
3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	9
<b>II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Bühlertal	11
2. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot	14
3. Aktuelle Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel	14
3.1 Angebotssituation in Bühlertal	15
3.2 Angebotssituation in Bühl	17
4. Bewertung der Versorgungsstrukturen und des Konzentrationsgebotes	20
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>22</b>
1. Mikrostandort „Hauptstraße“	22
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	25
3. Bewertung des Integrationsgebots	25
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>27</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	27
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
3. Umsatzprognose	30
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	31
5. Bewertung des Kongruenzgebots	32
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>33</b>
1. Methodik	33
2. Umsatzumlenkungen	33

3.	Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	35
4.	Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	37
5.	Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	38
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>40</b>

## **I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**

### **1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung**

Die Fa. Edeka Grundstücksgesellschaft mbH, Offenburg, plant durch Abriss und Neubau die Modernisierung des langjährig in Bühlertal ansässigen Edeka-Lebensmittelmarktes am Standort Hauptstraße. Im Zuge der Modernisierung des Marktes soll die Verkaufsfläche (= VK) von derzeit rd. 800 m<sup>2</sup> auf dann mindestens 1.800 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Neben dem Edeka-Supermarkt an der Hauptstraße verfügt Bühlertal noch über einen Treff3000-Lebensmittel-Discounter sowie einen kleinen Nah und Gut-Lebensmittelanbieter im südlichen Gemeindegebiet. Der Treff 3000 ebenso wie der kleine Nah und Gut-Markt verfügen über weniger als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und übernehmen somit nur ergänzende Nahversorgungsfunktionen. Im Zuge der aktuellen Schließungen aller Treff 3000-Filialen wird jedoch die Filiale in Bühlertal (ca. 400 m<sup>2</sup> VK) ohne Nachnutzung geschlossen. Letztlich stellt der Edeka-Markt an der Hauptstraße den einzigen Lebensmittelmarkt in Bühlertal dar, welcher eine ganzheitliche Versorgungsfunktion für die rd. 8.060 Einwohner der Gemeinde übernimmt.

Der Markt befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bühlertal und grenzt beinahe unmittelbar an Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Altschweier der Nachbarstadt Bühl. Ziel der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden, der seinen wichtigen Nahversorgungsauftrag für die Gemeinde Bühlertal wahrnimmt. Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Im Zuge der Neuplanung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, welcher ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Größenordnung von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> VK ist zu untersuchen, ob die Größenordnung in einem Kleinzentrum wie Bühlertal zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Es ist zu prüfen, ob eine Verkaufsfläche von 1.800 oder ggf. mehr den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Bühlertal sowie die Umlandkommunen zu analysieren. Auf Grund der Lage von Bühlertal sowie der Lage des Edeka-Marktes an der Gemeindegrenze sind insbesondere Auswirkungen auf die Nachbarstadt Bühl zu thematisieren.

Dazu sind im Einzelnen folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Bühlertal
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Hauptstraße
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung der sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bühlertal und im Umland (= Wettbewerbsanalyse) im Lebensmittelbereich
- /// Umsatzherkunft und –prognose des neuen Edeka-Marktes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot

Zur Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im September 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: <sup>1</sup>

- „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

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

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

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

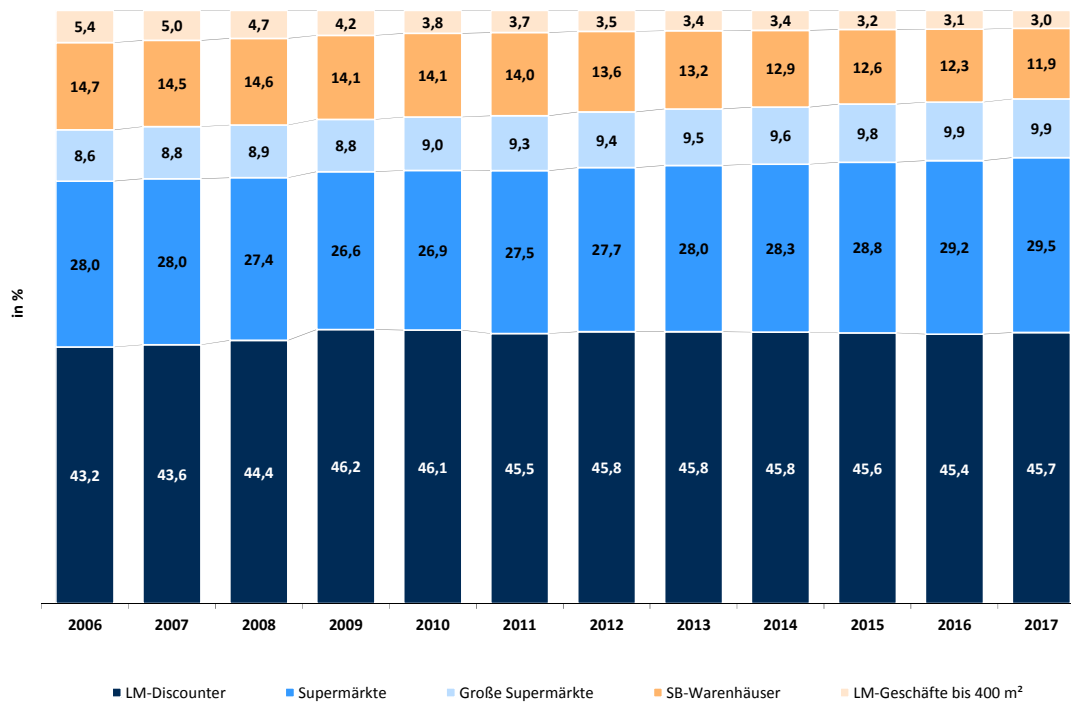
- /// Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
- /// Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme steigt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel  
2006 – 2017**


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Handelsdaten aktuell 2018.

### 3.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:<sup>3</sup>

#### Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>4</sup> anbietet.

#### Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes,

<sup>3</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 365.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.



auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>5</sup> führt.

### Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

### Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

## 3.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

**Lebensmittelvollsortimenter** sprechen mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an als Discounter. So werden z. B. Artikelzahl der

<sup>5</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfood-Bereichs ausdrückt. Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Damit bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

## II. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Bühlertal unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

### 1. Makrostandort Bühlertal

Die ca. 8.060 Einwohner zählende Gemeinde Bühlertal ist im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein dem Mittelzentrum Bühl zugeordnet und verfügt selbst über eine zentralörtliche Einstufung als Kleinzentrum. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu. In kurzer Distanz (ca. 7 km) findet sich das Mittelzentrum Bühl, welches für Bühlertal eine übergeordnete Versorgungsfunktion übernimmt. Am nordwestlichen Rand der Gemeinde Bühlertal grenzen die Siedlungsbereiche direkt an die Siedlungsbereiche der Nachbarstadt Bühl. Weiter nördlich von Bühlertal liegt das Mittelzentrum Baden-Baden in rd. 17 km Fahrtentfernung. Das nächstgelegene Kleinzentrum Forbach liegt östlich von Bühlertal in rd. 25 km Fahrtentfernung.

Der **Siedlungsschwerpunkt** der Gemeinde erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten entlang der Hauptstraße bzw. dem Fluss Bühlot. Der Luftkurort im Schwarzwald weist von Nordwesten nach Südosten einen starken topografischen Anstieg auf. Insgesamt ist das Gemeindegebiet durch das Tal der Bühlot mit den diversen Nebentälern und den Hochebenen des Schwarzwalds als topografisch stark bewegtes Gebiet zu charakterisieren. Die Wohnsiedlungsbereiche erstrecken sich in den Tälern oder auf den Hochebenen entlang der Verkehrsachsen. Bedingt durch die Topografie sind die Wohnsiedlungsbereiche stark zerklüftet. Schwerpunkte der Wohnsiedlung befinden sich an der Hauptstraße im Untertal nordwestlich (vom Siedlungsrand bis zum Bühlot-Bad) sowie im Obertal mittig (vom Rathaus bis zur OMV-Tankstelle).

Die Gemeinde Bühlertal zählt **rd. 8.060 Einwohner**<sup>6</sup>. Zwischen 2012 und 2017 ist die Einwohnerzahl um ca. 77 Personen bzw. rd. 1 % gestiegen. Damit lag die Bevölkerungsentwicklung in Bühlertal unter dem Durchschnitt des Landkreises Rastatt (+ 3,2 %). Perspektivisch ist mit stabilen Einwohnerzahlen in Bühlertal zu rechnen.

<sup>6</sup> Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2017).

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Bühlertal und Umgebung**

Daten Gemeinde / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2012 – 2017	
	2012	2017	absolut	relativ in %
<b>Bühlertal</b>	<b>7.978</b>	<b>8.055</b>	<b>+ 77</b>	<b>1,0</b>
Bühl	28.581	29.030	+ 449	1,6
<b>Landkreis Rastatt</b>	<b>222.608</b>	<b>229.841</b>	<b>+ 7.233</b>	<b>3,2</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2011 und 30.06.2017)

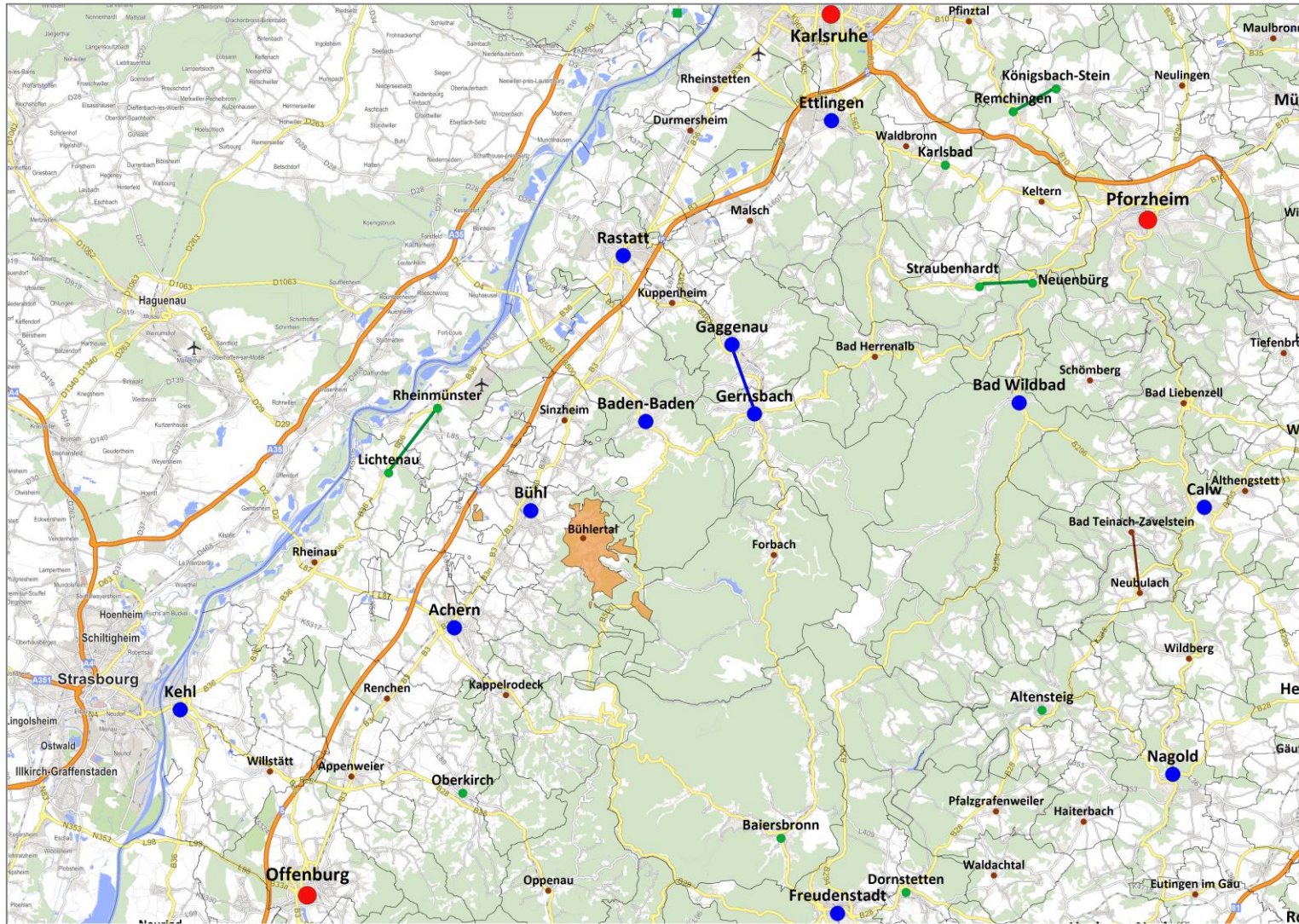
**Verkehrstechnisch** ist Bühlertal über die Landesstraße 83 (Hauptstraße) an die Bundesstraße B 3 sowie die Autobahn A 5 in rd. 6 km / 7 Minuten bzw. 9 km / 11 Minuten Fahrtentfernung über das westlich liegende Mittelzentrum Bühl angeschlossen. Östlich der Gemeinde verläuft von Norden nach Süden die Schwarzwaldhochstraße bzw. B 500, welche die dünn besiedelten naturräumlichen Hochebenen des Schwarzwaldes, von Baden-Baden in Richtung Freudenstadt verbindet. Diese ist aus Bühlertal über mehrere Anfahrtswege in rd. 5 – 10 km Fahrtentfernung – aufgrund der Topographie jedoch in rd. 8 – 13 Minuten Fahrtzeit – zu erreichen. Der Flughafen Baden-Baden Airpark liegt nordwestlich von Bühlertal in rd. 19 km Fahrtentfernung.

Im Jahr 2017 waren in Bühlertal **3.187 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsplatz registriert, was einem Beschäftigtenbesatz von 187 Beschäftigten je 1.000 EW entspricht (vgl. LK Rastatt: 393). Die Wirtschaftsstruktur wird im Besonderen durch das Produzierende Gewerbe geprägt, auf welches gut zwei Drittel (ca. 66 %) der Beschäftigten entfallen. Hierbei ist auf die Werks-Zweigstelle der Robert Bosch GmbH hinzuweisen. Auf den Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe entfallen gerade einmal ca. 8 % der Beschäftigten, etwa 25 % sind den sonstigen Dienstleistungen zuzuschreiben. Größere zusammenhängende Gewerbegebiete wie z. B. in Bühl gibt es auf Grund der Lage im Schwarzwald sowie der Erreichbarkeit und Topografie nicht. Dies belegt auch der negative Pendlersaldo von 2.098 Beschäftigten. Den 1.089 Einpendlern standen im Jahr 2017 3.187 Auspendler gegenüber.

Die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Bühlertal ist an die siedlungsräumlichen Gegebenheiten angepasst. Die Anbieter der Nahversorgung erstrecken sich entlang der Hauptstraße:

- /// Hierbei liegen im Nordwesten (Untertal) der Vollsortimenter Edeka (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) sowie drei weitere Bäckereien und eine Metzgerei.
- /// Mittig im Ort (Obertal) befindet sich (noch) der Discounter Treff 3000 auf rd. 400 m<sup>2</sup> VK sowie weiter verstreut eine Metzgerei, zwei Bäckereien und ein Tankstellenshop.
- /// Darüber hinaus ist im südöstlichen Bereich nahe der Abzweigung auf die L 83a auf einen kleinen Nah und Gut-Markt hinzuweisen.

### Karte 1: Lage von Bühlertal und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



#### Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Doppelzentrum

Kartengrundlage GfK GeoMarketing;  
GMA-Bearbeitung 2018

## 2. Raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot

Für die Prüfung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist das Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg maßgebend:

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

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

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

Auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein<sup>7</sup> und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>8</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen. Nicht nachrichtlich aufgegriffen wird jedoch die Aussage, dass Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn sie in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Dies wird im Regionalplan Mittlerer Oberrhein dadurch begründet, dass ein Zusammenwachsen unterschiedlicher Gemeinden erst dann angenommen wird, wenn dadurch ein größerer Siedlungsbereich entsteht. Lt. den Aussagen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein besteht keine derartige Fallkonstellation in der Region.

Bühlertal erfüllt somit als Kleinzentrum zunächst nicht die Voraussetzung zur Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Entsprechend ist im Folgenden zu prüfen, ob das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung für die rd. 8.060 Einwohner der Gemeinde Bühlertal geboten ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Bevölkerung der anderen Gemeinden erwarten lässt.

## 3. Aktuelle Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Bewertung der Angebotssituation in Bühlertal und im Umland wurde von der GMA im September 2018 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

<sup>7</sup> Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel vom 18. Mai 2006.

<sup>8</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 Raumordnerische Kernregelung.

### 3.1 Angebotssituation in Bühlertal

In der Gemeinde Bühlertal sind im Lebensmittelbereich derzeit neben dem Edeka-Markt an der Hauptstraße 4 mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK und Bäckerei im Vorkassenbereich ein weiterer Discounter, ein kleiner Lebensmittelanbieter sowie mehrere Spezialanbieter des Lebensmittelhandwerks und ein Tankstellenshop ansässig:

- /// Bäckerei Bühlot, Hauptstraße
- /// Bäckerei Lamprecht, Hauptstraße
- /// Metzgerei Knopf, Hauptstraße
- /// Konditorei Müller, Hauptstraße
- /// Metzgerei Vogt, Hauptstraße
- /// Bäckerei Kern, Hauptstraße
- /// Konditorei Schnurr, Hauptstraße
- /// OMV Tankstellenshop, Hauptstraße
- /// Treff 3000, Lebensmitteldiscounter, < 500 m<sup>2</sup>, Hauptstraße
- /// Nah und Gut, Lebensmittelanbieter, < 500 m<sup>2</sup>, Steckenhaltweg.

Insgesamt summiert sich der aktuelle Gesamtbestand von Nahrungs- und Genussmittelanbietern in der Gemeinde Bühlertal auf rd. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Edeka-Markt und Bäckerei im Vorkassenbereich mit der aktuellen Größe). Auf der Hauptstraße befindet sich auch ein Leerstand, welcher bis vor einiger Zeit noch vom kleinen Bühlertaler Getränkemarkt besetzt war. Eine ganzheitliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Bühlertal übernimmt letztendlich nur der Edeka-Markt an der Hauptstraße, auch wenn dieser in seiner Verkaufsflächengröße und in seinem Erscheinungsbild nicht den Anforderungen an einen modernen Nahversorger gerecht wird. Der kleine Lebensmittelanbieter Nah und Gut im Steckenhaltweg verfügt über eine geringe Verkaufsfläche und kann somit nur einer ergänzenden Nahversorgung insbesondere für die südlichen Siedlungsbereiche dienen. Auch der Discounter Treff 3000 in der Hauptstraße verfügt über eine geringe Verkaufsflächengröße von rd. 400 m<sup>2</sup> und bildet dementsprechend nur einen gewissen Ausschnitt an Nahversorgungssortimenten ab.

Bezüglich des Treff 3000-Discounters ist anzumerken, dass dieser Anbieter aktuell alle seine Filialen schließt. Für den Standort in der Gemeinde Bühlertal wird auf Grund der geringen Verkaufsflächengröße keine Nachnutzung geplant. Zeitnah wird sich somit das Angebot an Lebensmitteln in Bühlertal auf den Edeka-Markt am nordwestlichen Siedlungsrand sowie als ergänzenden Anbieter der Nahversorgung auf den Nah und Gut-Lebensmittelanbieter im südlichen Bereich und auf die Spezialanbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) beschränken.

Durch die Aufgabe des Treff 3000-Discounters sowie des vor einer Weile geschlossenen Bühlertaler-Getränkemarktes wurden bzw. werden Verkaufsflächen- sowie Umsatzpotenziale für den neu geplanten Edeka-Markt an der Hauptstraße frei gesetzt (ca. 400 – 500 m<sup>2</sup>). Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird aktuell **ein Umsatz in Höhe von ca. 8,3 Mio. €** erzielt.<sup>9</sup>

Die Zentralität im Lebensmittelbereich liegt momentan bei lediglich 46 %, was letztlich auch darauf zurückzuführen ist, dass neben dem Edeka mit aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> VK nur noch die zwei kleineren Lebensmittelanbieter sowie die Anbieter des Lebensmittelhandwerks vorhanden sind. Der Hauptanteil der Kaufkraft fließt an andere Standorte. Dabei handelt es sich aufgrund von Pendlerverflechtungen sowie den großen vorhandenen Einkaufsstandorten vorwiegend um das benachbarte Mittelzentrum Bühl. Direkt nördlich, östlich und südlich von Bühlertal liegen nur die Naturräume des Schwarzwaldes. Nach Schließung des Treff3000-Discounters und der Modernisierung des Edeka-Marktes auf 1.800 m<sup>2</sup> VK wird sich die Zentralität auf knapp 70 % erhöhen. Aufgrund der Lage von Bühlertal mit dem benachbarten Einkaufsstandort Bühl im Westen und der naturräumlichen Umgebung des Schwarzwaldes im Norden, Süden und Osten, der Wirtschaftsstruktur bzw. dem negativen Pendlersaldo sowie der Versorgungsfunktion des Kleinzentrums im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung), sind Zentralitätswerte über 70 % nicht als realistisch anzunehmen.

Bei einer quantitativen Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 EW im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter) ergibt sich im Vergleich mit der benachbarten Stadt Bühl (= 530 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) sowie dem Bundesdurchschnitt<sup>10</sup> (= 439 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) ebenfalls im Bestand ein deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegender Wert. Die Verkaufsflächenausstattung in Bühlertal im Lebensmittelbereich liegt aktuell bei 194 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW. In Anbetracht der geplanten Entwicklungen, welche die Schließung des Treff 3000-Discounters sowie den Neubau des Edeka-Marktes mit 1.800 m<sup>2</sup> VK in Bühlertal umfassen, ergibt sich eine perspektivische Verkaufsflächenausstattung für Bühlertal von 273 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW. Dieser Wert umfasst in etwa zwei Drittel des Bundesdurchschnitts. Höhere Werte sind jedoch – wie auch bei der Zentralität – für die Gemeinde Bühlertal nicht realistisch.

**Eine Größe des Edeka-Marktes von rd. 1.800 m<sup>2</sup> VK für die gesamte Gemeinde Bühlertal kann somit als nicht überdimensioniert bewertet werden. Sie fügt sich so in die Entwicklungspotenziale der Gemeinde ein, insbesondere wenn die durch Schließung des Treff 3000 dann weggefallenen 400 – 500 m<sup>2</sup> VK berücksichtigt werden.**

Eine Verkaufsflächendimensionierung über 1.800 m<sup>2</sup> VK des Edeka-Marktes würde eine Erhöhung des Umsatzes und der Zentralität von Bühlertal voraussetzen. Eine Zentralität von über 70 %

<sup>9</sup> bereinigte Umsatzleistung um Nonfood-Anteile, inkl. Edeka und Bäckerei K+U im Edeka-Markt.  
<sup>10</sup> Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes wird die Verkaufsflächenerhebung des Euro Handelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bio-Märkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.



wäre bei einem Ort wie Bühlertal jedoch aufgrund der Lage unweit der Nachbarstadt Bühl nicht realistisch. Ein größerer Markt müsste daher zwangsläufig auch einen größeren Anteil an Kaufkraft aus der Nachbargemeinde abziehen (vgl. hierzu auch Kapitel IV. und V.). Gem. der Einstufung als Kleinzentrum soll das benachbarte Mittelzentrum Bühl übergeordnete Versorgungsfunktionen für Bühlertal übernehmen. Demnach ist eine Verkaufsflächengröße über 1.800 m<sup>2</sup> als überdimensioniert zu werten bzw. entspräche voraussichtlich nicht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

### 3.2 Angebotssituation in Bühl

Die Wettbewerbssituation in Bühl wird stark durch Großflächenbetreiber geprägt. In Bühl ist im Stadtteil Vimbuch ein SB-Warenhaus der Fa. real mit ca. 6.500 m<sup>2</sup> VK als größter Anbieter vorhanden. Außerdem sind in der Kernstadt östlich der Bahntrasse zwei Standorte der Fa. Kaufland vertreten. Diese drei Standorte übernehmen mit zusammen rd. 12.000 m<sup>2</sup> rd. 75 % der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Bühl. Diese drei Standorte haben z. T. umfangreiche Nonfoodsortimente (insbesondere real mit 50 % Nonfoodanteil). Im Hinblick auf das Verbraucherverhalten sind sie keine klassischen Nahversorgungsbetriebe, sondern Standorte des eher autokundenorientierten Versorgungseinkaufs.

Ergänzt wird das Standortnetz der Großflächenanbieter durch kleinere Nahversorgungsstandorte in der Innenstadt, die jedoch besondere Rahmenbedingungen aufweisen:

- /// **CAP-Lebensmittelmarkt** in Bühler Straße als sog. Integrationsmarkt zur Förderung der beruflichen Integration von Menschen mit Handicap
- /// Der **nah & gut-Markt** in der Johannes-Passage in der Innenstadt hat seit dem 01.09.2018 geschlossen. Eine Nachnutzung des Standorts zur Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt wird angestrebt. Insofern wird die Fläche des nah & gut-Marktes bei den Auswirkungen (siehe Kapitel V.) auch weiterhin wie ein bestehender Lebensmittel-Markt berücksichtigt.

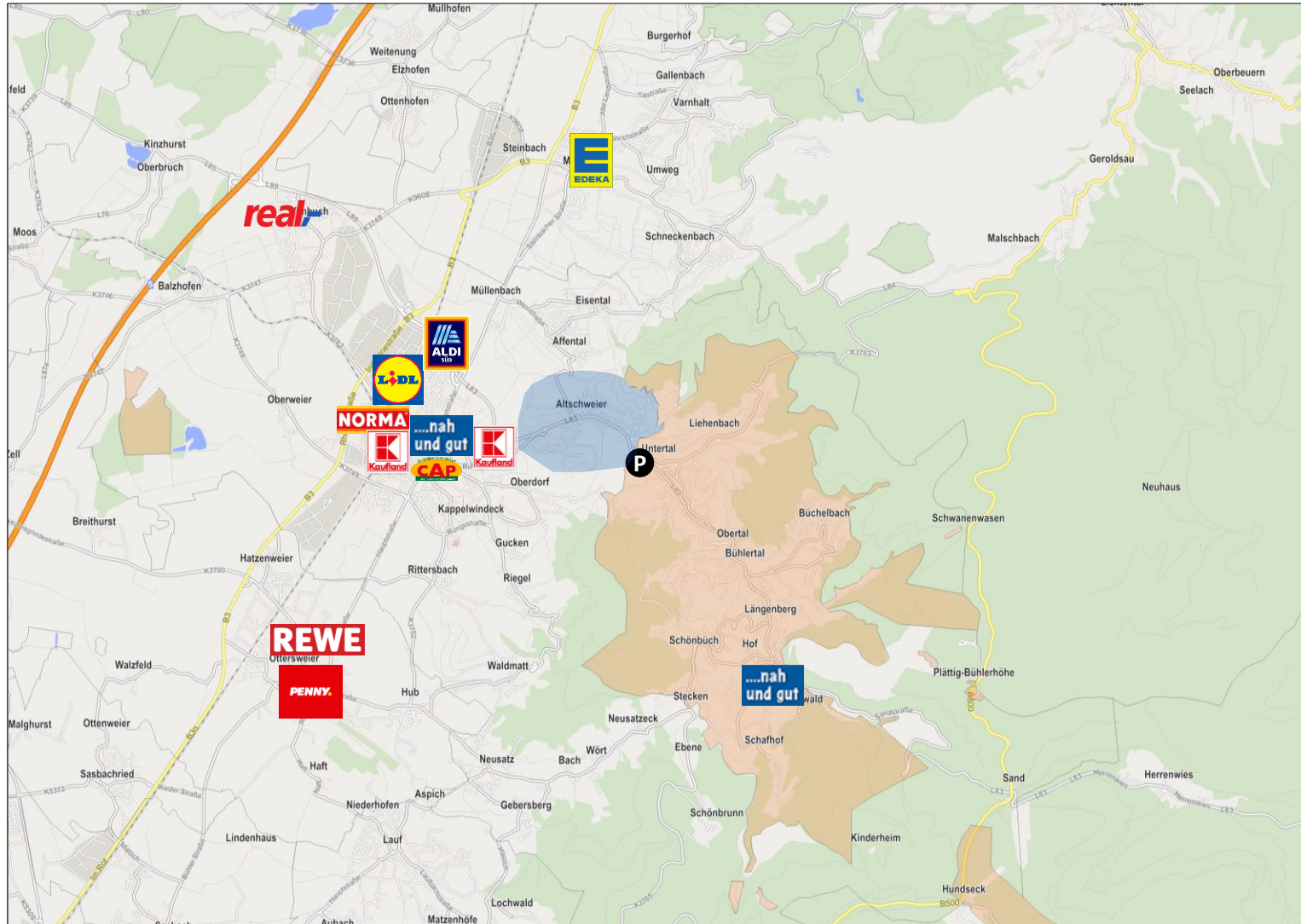
Schließlich ist auf drei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Lidl, Norma) zu verweisen, die in Bühl (unabhängig von ihrer Standortlage) im engeren Sinn die klassische Nahversorgung übernehmen. Während die Großflächenanbieter (real, Kaufland) überwiegend dem großvolumigen Versorgungseinkauf (Kofferraumkunden) dienen und die kleinstrukturierten Anbieter (CAP, nah & gut) den sog. Vergesslichkeitsbedarf abdecken, übernehmen die drei Discounter klassische Nahversorgungsfunktionen, da typische Nahversorger wie Edeka oder Rewe Supermarktkonzepte mit 1.100 – 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Bühl komplett fehlen.

Insgesamt erwirtschaften die Anbieter in Bühl auf einer Verkaufsfläche<sup>11</sup> von rd. 21.100 m<sup>2</sup> einen Umsatz im Lebensmittelbereich von insg. ca. **71 – 72 Mio. €**<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> inkl. Nonfood

<sup>12</sup> ohne Nonfood; bereinigt.

## Karte 2: Projektrelevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



### Legende

- Projektstandort
- Bühlertal (Zone I)
- Bühl-Altschweier (Zone II)

Kartengrundlage GfK GeoMarketing;  
GMA-Bearbeitung 2018

Im **Stadtteil Altschweier** (Zone II des Einzugsgebiets, siehe hierzu Kap. IV.) finden sich neben einer Bäckerei, einem kleinen Getränkeverkauf und zwei Weinverkäufen keine größeren Lebensmittelanbieter.

**Tabelle 3: Wettbewerbssituation in Bühl**

Firma	Straße	Hausnummer	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung
Lebensmittelmarkt	Johannes-Passage		850	innerstädtische Lage, aktuell leer, Nachnutzung durch Lebensmittel gewünscht
Cap – der Lebensmittelmarkt	Bühler Straße	4	700	innerstädtische Lage, etwas geringe Frequenz
Kaufland	Bühler Straße	71	3.300	Wohngebietsbezug, ebenerdige Parkierung ist knapp, weitere Parkierung im OG
Norma	Rheinstraße	48	800	innerstädtische Lage, durchschnittliches Erscheinungsbild
Kaufland	Güterstraße	10	2.200	innerstädtische Lage, alt, klein, schlechte Parkierung (gegenüber dm, takko, expert)
Lidl	Fridolin-Stiegler-Straße	13	1.100	Gewerbegebietslage, durchschnittliches Erscheinungsbild
Aldi	Am Froschbächle	4	850	Gewerbegebietslage, sehr hohe Frequenz, zu klein
real	Vimbucher Straße	75	6.500	hoher Nonfood-Anteil

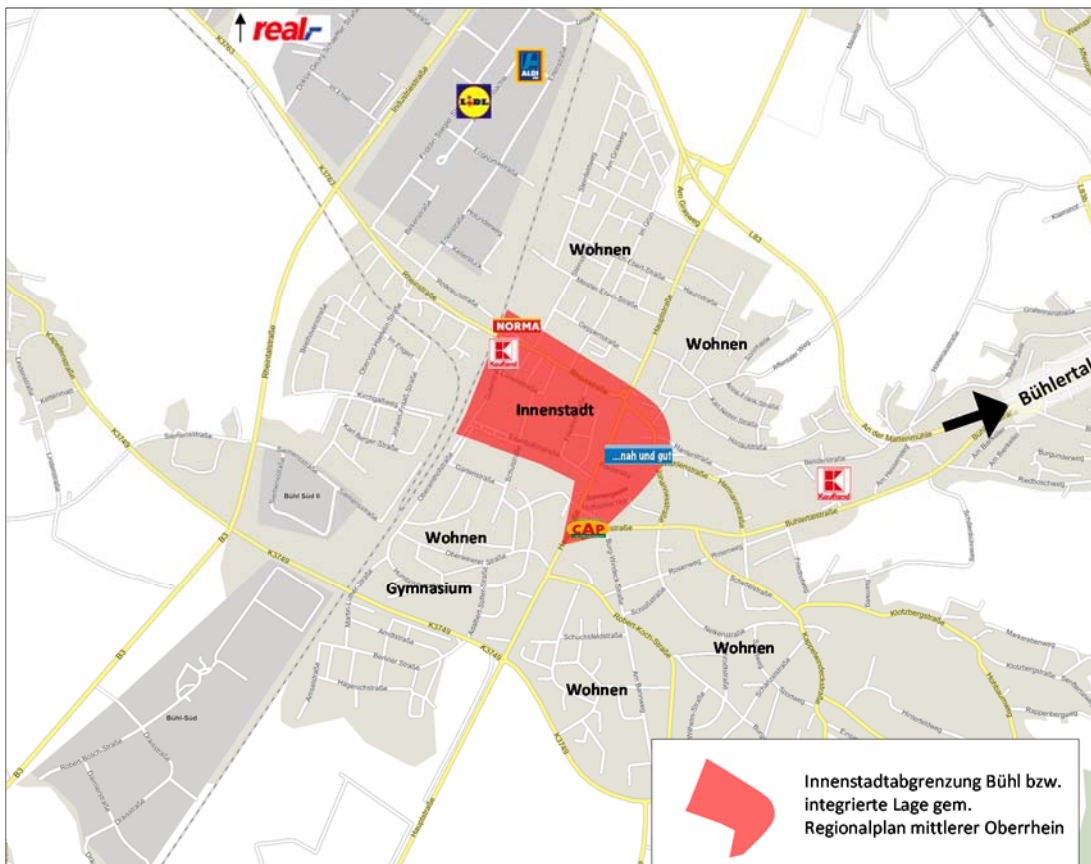
GMA-Erhebung 2018

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bühl

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Bühl gemäß der Abgrenzung für integrierte Lagen aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein umfasst im Wesentlichen die Bereiche zwischen Rheinstraße, Hauptstraße, Eisenbahn- und Güterstraße. Richtung Süden erstreckt sich der Bereich an der Hauptstraße bis zur Kreuzung Robert-Koch-Straße. Die Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße) ist durch einen hohen Besatz von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen sowie weiteren ergänzenden Einrichtungen (Dienstleistung, Gastronomie, kulturelle sowie öffentliche Einrichtungen) belebt. Zwar ist die Straße auch durch PKW-Frequenzen belastet, die Straßengestaltung mit einem hochwertigen Bodenbelag und attraktive Ausgestaltung der Gehwege erzeugen hier jedoch beinahe ein Fußgängerzonen-Flair. Insgesamt ist festzuhalten, dass der zentrale Versorgungsbereich eine vorwiegend baulich verdichtete Struktur aufweist, im westlichen Bereich Richtung Güterstraße lösen sich die verdichteten Strukturen etwas auf. Hier befindet sich auch das Kaufland und die Fachmärkte Takko, dm und expert.

Die Einzelhandelsangebote im Lebensmittelsegment sind zwar zu großen Teilen als kleinteilig strukturiert zu beschreiben (u. a. Naturkost, Reformhaus, Bäckereien, Metzgereien), weisen gleichzeitig aber auch einen verhältnismäßig hohen Anteil an größeren innerstädtischen Betrieben auf. Hierzu zählen das Kaufland an der Güterstraße sowie der gegenüber liegende Norma-Discounter, der Cap-Markt an der Bühlertalstraße und der bis vor kurzem noch bestehende nah und gut-Markt, welcher einer Nachnutzung im Lebensmittelbereich zugeführt werden soll.

**Karte 3: Wettbewerbssituation in Bühl und Abgrenzung der Innenstadt von Bühl**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2018

#### 4. Bewertung der Versorgungsstrukturen und des Konzentrationsgebotes

Die Darstellung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass die Gemeinde Bühlertal derzeit eine stark unterdurchschnittliche Ausstattung aufweist. Neben dem EDEKA-Markt bestehen die kleinflächigen Anbieter Treff 3000 und Nah und Gut sowie die ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe. Der Treff 3000 wird kurzfristig schließen. Eine Vollversorgung übernimmt somit nur der Edeka-Markt an der Hauptstraße. Mit Blick auf die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich sowie die Zentralität wird deutlich, dass die Gemeinde Bühlertal über deutliches Entwicklungspotenzial verfügt.

Zurzeit kann die Gemeinde ihrem regionalplanerischen Auftrag der Sicherung der Grundversorgung nur teilweise nachkommen, diese ist daher zu stärken und auszubauen, insbesondere vor

dem Hintergrund der Schließung der Treff 3000-Filiale. Aktuell bestehen aufgrund der geringen Ausstattung im Lebensmittelbereich erhebliche Kaufkraftabflüsse an die Wettbewerbsstandorte in der Nachbarstadt Bühl. Mit Blick auf die Reduktion längerer Einkaufsfahrten mit dem Pkw ist eine Stärkung des wohnortnahen Nahversorgungsangebots in Bühlertal erforderlich. Diesbezüglich besteht in Anbetracht der aktuell sehr niedrigen Zentralität ausreichendes Potenzial in der Gemeinde Bühlertal. Eine Stärkung der örtlichen Lebensmittelnaheversorgung ist trotz der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde als Kleinzentrum mit Blick auf die zukunftsfähige Entwicklung des Ortes geboten. Auch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen in dem benachbarten Mittelzentrum Bühl würden hierdurch nicht geschwächt werden (vgl. Kapitel V). Dennoch erreicht der geplante Markt mit 1.800 m<sup>2</sup> VK eine gewisse Obergrenze. Die dann erreichte Zentralität von rd. 70 % reicht aus, um die Grundversorgung der Gemeinde zu sichern. Eine größere Verkaufsfläche könnte einen (zu hohen) Kaufkraftabzug aus der Nachbargemeinde Bühl nach sich ziehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem Neubau- und Erweiterungsvorhaben um die Sicherung der Grundversorgung bzw. eine Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen handelt, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell geringen Ausstattung. **Für das Neubau- und Erweiterungsvorhaben mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> VK kann folglich die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes angewendet werden.** Eine größere Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> würde jedoch voraussichtlich nicht mehr den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechen.

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Hauptstraße“

Der Standort, an dem der aktuelle Edeka-Markt abgerissen und neu errichtet werden soll, liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bühlertal. Somit grenzt er fast unmittelbar an die Stadt Bühl bzw. an den Ortsteil Bühl-Altschweier. Der Standort befindet sich zwischen der Landesstraße 83 und der Hauptstraße. Das Standortumfeld ist heterogen strukturiert, jedoch von Wohnsiedlungsbereichen dominiert.

Das **Standortumfeld** des Marktes ist in Richtung Norden durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Im Osten grenzen zunächst kleinere gewerbliche Nutzungen an den Standort an sowie das Hotel Gasthaus Adler. Weiter östlich entlang der Hauptstraße erstrecken sich Wohnsiedlungsbereiche aber auch diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks, gastronomische Einrichtungen und in rd. 450 Metern fußläufiger Entfernung das Werk Bühlertal der Robert Bosch GmbH. Südlich wird der Markt von der Landstraße 83 und den topographisch ansteigenden Hängen begrenzt. Im Westen ist direkt angrenzend an das Grundstück des Edeka-Marktes auf Wohnbebauung hinzuweisen sowie daran angrenzend im weiteren Kreuzungsbereich Bühlertalstraße / L 83 ebenfalls auf Wohnbereiche. Zwischen dieser Wohnbebauung verläuft die Gemeindegrenze zwischen Bühl und Bühlertal (vgl. Karte 3). Weiter westlich erstrecken sich entlang der Bühlertalstraße bzw. der L 83, welche dann in die Straße An der Mattenmühle übergeht, die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Altschweier der Nachbarstadt Bühl.

**Foto 1:** Bestandsmarkt Edeka (nah und gut), Blick von Nordosten

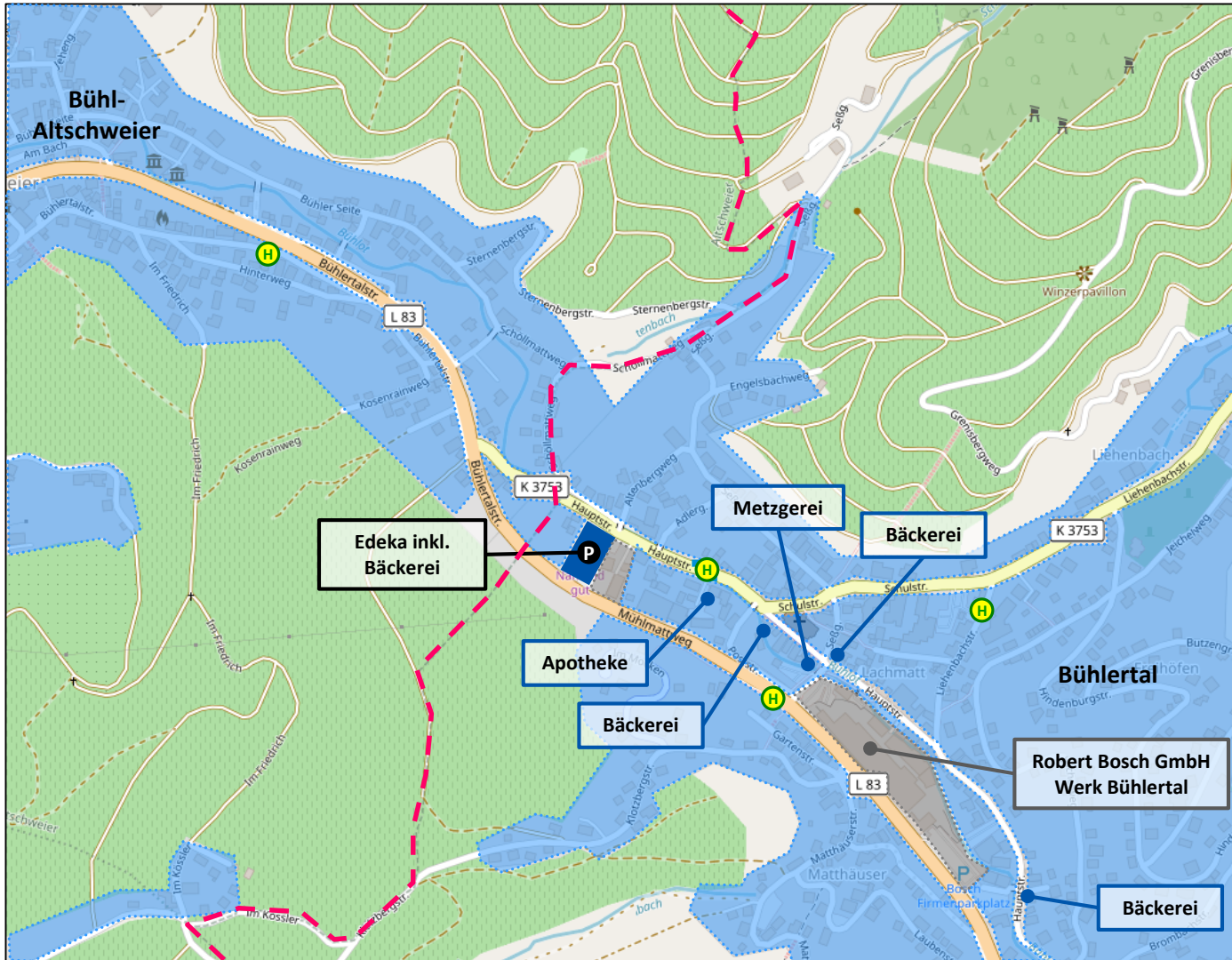


**Foto 2:** Bestandsmarkt Edeka (nah und gut), Blick von Nordwesten



GMA-Aufnahmen 2018

### Karte 4: Mikrostandort „Hauptstraße“



#### Legende

- P Projektstandort
- überwiegend Wohnnutzung
- überwiegend gewerbliche Nutzungen
- H Bushaltestellen
- Gemeindegrenze

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2018

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Marktes ist durch die Lage direkt an der Hauptstraße, die die zentrale Durchgangsstraße der Gemeinde ist und die zersiedelten Wohnsiedlungsbereiche anbindet, als sehr gut zu bewerten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Bühlertal-Adlergasse“, die sich auf der Hauptstraße südöstlich des Marktes in rd. 160 m Entfernung befindet, gesichert. Hier verkehren Busse des Karlsruher Verkehrsverbundes. Die Ortsmitte, welche sich im Siedlungsbereich de Obertals (Rathaus, Treff3000, Deutschen Postfiliale, Sparkasse, OMV-Tankstelle) befindet, liegt in rd. 2 km Luftlinien-Entfernung. Wobei hier darauf zu verweisen ist, dass Bühlertal aufgrund der Topographie und der damit einhergehenden Siedlungsstruktur keine wirkliche Ortsmitte aufweist. Die überschaubaren Angebote an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen erstrecken sich entlang der Hauptstraße, sowohl im Untertal als auch im Obertal von Bühlertal.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Edeka-Marktes ist zum einen aus den nordwestlichen Siedlungsbereichen von Bühlertal sowie aus den östlichen Siedlungsbereichen des Ortsteils Altschweier der Stadt Bühl gewährleistet.

**Foto 3:** Nutzungen in Richtung Osten



**Foto 4:** Übergang zwischen Bühlertal und Bühl-Altschweier westlich der Vorhabenstandortes



GMA-Aufnahmen 2018

Zusammenfassend lässt sich bezüglich des Standortes des Edeka-Marktes festhalten, dass es sich um einen bereits langjährig etablierten Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Bühlertal handelt, welcher auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für die bis an den Standort heranreichenden umliegenden Wohngebiete übernimmt. Angesichts der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (Topografie) stehen allerdings auch keine besser integrierten Standorte zur Verfügung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass für die Versorgung der Gemeinde nur ein Standort an der Hauptstraße oder an der Landesstraße 83 in Betracht kommen würde. Die topografischen Tallagen sowie Hochebenen, aber auch die Eingrenzung der Siedlungsbereiche durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes (ausgewiesen in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes) lassen wenig Spielraum für gut zugeschnittene nutzbare Flächenpotenziale im restlichen Gemeindegebiet.



## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

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

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

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung, Kapitel 2.5.3, führt unter Ziel (6) Nahversorgung aus, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten das Integrationsgebot zu beachten ist.

## 3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewertet werden:

- Der Standort des seit Jahren in Bühlertal ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand in siedlungsstrukturell integrierter Lage und verfügt über einen direkten Anschluss an gewachsene Wohnlagen. Der Anbieter Edeka erfüllt am Standort seit Jahren eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung und die Bewohner von Bühlertal und dem Stadtteil Bühl-Altschweier. Durch den Neubau des Edeka-Marktes und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung von rd. 800 m<sup>2</sup> auf rd. 1.800 m<sup>2</sup> wird der Anbieter an moderne Betreibererfordernisse angepasst und damit zukunftsfähig aufgestellt. Gleichzeitig schließt er eine entstehende Versorgungslücke durch die kurzfristige Schließung des Treff 3000-Discounters (ca. 400 m<sup>2</sup> VK) und die bereits vollzogene Schließung des Bühlertaler Getränkemarktes.
- Unter **städtebaulichen Aspekten** lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Standort grundsätzlich um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage mit Anschluss an gewachsene Wohngebiete handelt. Der Edeka-Markt übernimmt als einziger Vollsortimenter vor Ort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde. Für die westlichen Wohngebiete ist der Standort darüber hinaus fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Der Markt liegt zwar am Siedlungsrand, auf Grund der Topografie, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der baulichen Strukturen sind jedoch in der Gemeinde

keine alternativen bzw. besser integrierten Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

## **IV. Kongruenzgebot**

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

### **1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial**

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Bühlertal und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Bühl, Baden-Baden, Achern).



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren erschließt der modernisierte Edeka-Lebensmittelvollsortimenter auf 1.800 m<sup>2</sup> ein Einzugsgebiet, welches in erster Linie die Gemeinde Bühlertal selbst, welche nur den Edeka-Markt als größeren Lebensmittelanbieter besitzt, umfasst. Darüber hinaus ist die Tatsache zu würdigen, dass der modernisierte Edeka-Lebensmittelmarkt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Nachbarstadt Bühl liegt. Hier befindet sich direkt zwischen dem Kernort Bühl sowie Bühlertal der Stadtteil Bühl-Altschweier. Diesem sind zwar hohe Einkaufs- sowie Pendlerbeziehungen in Richtung der Kernstadt Bühl mit diversen Arbeitsplatzangeboten sowie Einkaufsstandorten zuzuschreiben, dennoch weist der Ortsteil eine schnelle Erreichbarkeit zum Standort Edeka in Bühlertal auf, in Teilen sogar eine fußläufige Erreichbarkeit am östlichen Siedlungsrand. Der von Bühl-Altschweier nächstgelegene Lebensmittelmarkt in Richtung Westen ist das Kaufland in der Bühlertalstraße. Dieses liegt etwa in gleicher Fahrzeitentfernung wie der zu modernisierende Edeka-Markt in Bühlertal. Unter Anbetracht fehlender Supermarktconzepte (wie Edeka oder Rewe) in Bühl sowie der schnellen Erreichbarkeit, ist der Stadtteil als Zone II des Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt in Bühlertal auszuweisen. Somit ergibt sich für den Edeka-Markt an der HauptstraÙ in Bühlertal folgendes Einzugsgebiet:

///	Gemeinde Bühlertal	ca. 8.050 Einwohner
///	Bühl-Altschweier	ca. 2.100 Einwohner <sup>13</sup>
///	<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>ca. 10.155 Einwohner</b>

Darüber hinausgehende Kaufkraftzuflüsse an den Standort sind durch bestehende Pendlerbeziehungen oder touristische Effekte (Luftkurort) zu begründen. Diese werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet, bewegen sich aber auf einem sehr geringen Niveau.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland 2018 pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. 6.035 €.**<sup>14</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Bühlertal, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.210 €.**<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Quelle: [www.buehl.de/pb/,Lde/201786.html](http://www.buehl.de/pb/,Lde/201786.html) (abgerufen am 20.09.2018).

<sup>14</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>15</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>16</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bühlertal bei 102,8 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Im Stadtteil Altschweier von Bühl liegt das Kaufkraftniveau deutlich überdurchschnittlich bei 107,4. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. **23,3 Mio. €**.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei 10 %.

### 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>17</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>17</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment usw.

<sup>18</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.800 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
<b>Bühlertal (Zone I)</b>	<b>18,3</b>	<b>30</b>	<b>5,5</b>	<b>0,6</b>	<b>6,1</b>	<b>74</b>
<b>Bühl-Altschweier (Zone II)</b>	<b>5,0</b>	<b>30</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>	<b>21</b>
Streukunden			0,4	<< 0,1	0,4	5
<b>Insgesamt</b>			<b>7,4</b>	<b>0,8</b>	<b>8,2</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka 10 % Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 8,2 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 7,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.560 € / m<sup>2</sup> VK wird eine für den Betreiber Edeka etwas überdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der Wettbewerbssituation im benachbarten Bühl nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass der überwiegende Teil der Kunden mit ca. 74 % aus Bühlertal selbst stammen wird. Aufgrund der direkten Lage an der Gemarkungsgrenze zu Bühl-Altschweier ist auch hier mit einem hohen Kundenanteil bzw. Umsatzherkunft von 21 % zu rechnen. Weitere Streukundenanteile bewegen sich mit 5 % auf einem geringen Niveau.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

## 5. Bewertung des Kongruenzgebots

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich zwar im Wesentlichen auf die Gemeinde Bühlertal, umfasst aber aufgrund der direkten Lage an der Gemeindegrenze auch den Stadtteil Altschweier der Nachbarschaft Bühl. Aus Altschweier ist der Edeka-Standort in Teilen sogar fußläufig erreichbar.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass demnach nur 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Bühlertal stammen. Bereits 21 % des Umsatzes werden durch Kunden aus dem benachbarten Bühl-Altschweier generiert.
- /// Zwar wird das Kongruenzgebot mit 21 % aus Bühl-Altschweier und 5 % Streukunden (26 % Umsatzanteile von außerhalb) eingehalten, eine Dimensionierung des Edeka-Marktes mit mehr als 1.800 m<sup>2</sup> VK würde jedoch sehr wahrscheinlich zu einem höheren Kaufkraftabzug aus der Nahbarstadt Bühl und damit auch zu einer Nicht-Einhaltung des Kongruenzgebotes führen.



## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Die Wettbewerbssituation wurde bereits in Kapitel II. 3. umfassend dargestellt.

### 1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

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

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

### 2. Umsatzzumlenkungen

Für die Bewertung der Modernisierung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) des bestehenden Edeka-Marktes in Bühlertal werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 8,2 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 7,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Edeka bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 800 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 3,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Bühlertal

generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- /// Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- /// In der Gemeinde Bühlertal selbst gilt es zu berücksichtigen, dass der kleine Discounter Treff 3000 zeitnah ohne Nachnutzung mit Lebensmitteln schließen wird, so dass das Kaufkraftpotenzial, welches heute durch diesen Anbieter gebunden wird, auf den modernisierten Edeka-Markt umgelenkt wird.
- /// Bezüglich der Wettbewerbssituation in der Innenstadt von Bühl ist darauf hinzuweisen, dass der nah und gut-Markt zwar geschlossen hat, eine Nachnutzung jedoch angestrebt wird. Dem entsprechend wird der Markt als Wettbewerber berücksichtigt.

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

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	3,3	
	▪ Bindung des freien Kaufkraftpotenzials durch Schließung des Treff 3000 Discounters in Bühlertal	1,1	
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Bühlertal	max. 0,1	4
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern in Bühl-Altschweier	<< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzzumlenkungen ggü. Anbietern in Bühl	2,9	4
	▪ Umsatzzumlenkungen ggü. dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bühl“	1,0	4
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	7,4	
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	0,4	
	▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,4	
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,8	
	▪ Umsatz insgesamt	8,2	

GMA-Berechnungen 2018

### 3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- / In der Gemeinde Bühlertal werden aufgrund des Fehlens eines systemgleichen Wettbewerbers nur geringe Umsatzzumlenkungen (max. 0,1 Mio. €) zu erwarten sein. Diese werden in erster Linie den kleinen Lebensmittelanbieter nah und gut sowie in untergeordneter Form die sonstigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Spezialanbieter betreffen. Insgesamt belaufen sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungen gegenüber den Betrieben in Bühlertal auf max. 4 %. Damit bewegen sich die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzzumverteilungseffekte auf wettbewerlichem Niveau und werden zu keiner Schädigung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen führen. Vielmehr ist von einer Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde Bühlertal auszugehen, so dass bisher bestehende Kaufkraftabflüsse am Standort gebunden werden können. Der Treff 3000 wird schließen, wodurch

sich ein gewisses freies Kaufkraftpotenzial ergibt, welches dann am neuen Edeka-Markt gebunden wird.

- /// In Zone II des Einzugsgebietes (Bühl-Altschweier) befinden sich keine größeren Lebensmittelmärkte. Die kleineren Anbieter der Nahversorgung dienen als Ergänzung und werden keinen Auswirkungen durch die Modernisierung des Edeka-Marktes in Bühlertal unterworfen sein.
- /// Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich die höchsten möglichen Umsatzverluste auf die Anbieter in der Stadt Bühl verteilen. Insgesamt werden hier Umsatzumverteilungswirkungen i. H. v. 2,9 Mio. € bzw. Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. 4 % wirksam werden. Max. 1,0 Mio. € bzw. rd. 4 % gehen zu Lasten der Anbieter in der Innenstadt von Bühl. Dies betrifft vorwiegend den Hauptwettbewerber Kaufland und in Teilen den Cap-Markt. Diese Umsatzumverteilungseffekte werden zu keiner Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches in Bühl führen. Die weiteren 1,9 Mio. € verteilen sich ggü. den Anbietern in dezentraler Lage in Bühl. Ein hoher Anteil davon wird zu Lasten des Kauflands in der Bühlertalstraße gehen, da dieser Standort den nächsten Lebensmittelmarkt zum Vorhabenstandort bildet. Die Umverteilungsquoten auf die dezentralen Standorte belaufen sich auf max. 5 % und somit auch auf einem unkritischen Niveau. Da es sich bei den Umsatzumverteilungen ggü. der Nachbarstadt Bühl weniger um Kaufkraftabzug, sondern um eine Kaufkraftrückholung handelt und die Effekte unterhalb eines kritischen Niveaus liegen (< 10 %), ist mit keiner Gefährdung der Nahversorgung oder des zentralen Versorgungsbereiches in Bühl zu rechnen.
- /// Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Bühlertal und vor allem in Bühl wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Edeka-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Bühlertal oder Bühl können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Versorgung der Bühlertaler Bevölkerung gesichert.

#### 4. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

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.“

## 5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt. Die in Bühlertal ausgelösten Umverteilungen werden mit max. 4 % deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen.
- /// Gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden sich die Umsatzverluste auf einem noch niedrigeren Niveau bewegen. Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst. Die dargestellten Umverteilungen werden in Bühlertal in keinem Fall zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Gleichzeitig wird auch die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt.
- /// Die außerhalb von Bühlertal ausgelösten Wettbewerbsschwächen resultieren im Wesentlichen aus der **Rückholung bisher ins benachbarte Mittelzentrum abfließender Kaufkraft**. Kunden, die bisher die größeren Versorgungsstandorte in Bühl aufgesucht haben können zukünftig das verbesserte Angebot am Wohnort nutzen. Die Umverteilungswirkungen in den benachbarter Stadt Bühl (< 5 %) liegen unterhalb der kritischen Schwelle von 10 %. Auch bei einer Betrachtung der spezifischen Situation ist nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. eines Marktaustrittes der Anbieter und damit einer Schwächung der Nahversorgung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass das Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt. Die Modernisierung des Marktes dient in erster Linie einer Anpassung an moderne Betreibererfordernisse und damit einer langfristigen Sicherung

des für die Bewohner Bühlertals wichtigen Nahversorgungsstandortes. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um 1.000 m<sup>2</sup> wird zum einen den weggefallenen Anbieter Treff 3000 kompensieren, sowie die Nahversorgung im Ort sichern und modern aufstellen.

Höhere Umsatzumverteilungen durch eine größere Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> würden die Umverteilungsquoten ggü. den Anbietern in Bühlertal aber insbesondere in Bühl erhöhen. Hierdurch könnten sich kritische Werte ggü. dem kleinen nah und gut-Anbieter im südlichen Siedlungsbereich von Bühlertal sowie den Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bühl und dem Kaufland in der Bühlertalstraße (Nahversorger mit Wohngebietsbezug) ergeben.

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters von aktuell ca. 800 VK auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Standort am nordöstlichen Siedlungsrand von Bühlertal, siedlungsräumlich integrierte Lage mit Anschluss an gewachsene Wohnlagen</li> <li>▪ eingeführter Nahversorgungsstandort, einziger größerer Lebensmittelmarkt in Bühlertal</li> </ul>										
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>										
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Bühlertal, ca. 8.060 Einwohner</li> <li>▪ Kleinzentrum, damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) zu</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: Kleinteilige Einzelhandelsstrukturen entlang der Hauptstraße im Unter- und Obertal, darunter der Edeka, ein kleiner Treff 3000, welcher zeitnah schließen wird, ein kleiner nah und gut-Markt im Süden sowie mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe</li> </ul>										
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Bühlertal. Ein nennenswert über die Gemeinde hinausgehendes Einzugsgebiet umfasst aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Bühl den angrenzenden Stadtteil Altschweier.</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.155 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 23,3 Mio. €</li> </ul>										
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung Edeka-Lebensmittelvollsortimenters bei ca. 1.800 m<sup>2</sup> VK: ca. 8,2 Mio. €, davon ca. 7,4 Mio. € Food und ca. 0,8 Mio. € Non-food</li> </ul>										
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">▪ Bühlertal</td> <td style="text-align: right;">max. 4 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Bühl-Altschweier</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td colspan="2">außerhalb des Einzugsgebietes</td> </tr> <tr> <td>▪ Bühl</td> <td style="text-align: right;">4 %</td> </tr> <tr> <td>▪ <i>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bühl</i></td> <td style="text-align: right;">4 %</td> </tr> </table>	▪ Bühlertal	max. 4 %	▪ Bühl-Altschweier	nicht nachweisbar	außerhalb des Einzugsgebietes		▪ Bühl	4 %	▪ <i>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bühl</i>	4 %
▪ Bühlertal	max. 4 %										
▪ Bühl-Altschweier	nicht nachweisbar										
außerhalb des Einzugsgebietes											
▪ Bühl	4 %										
▪ <i>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bühl</i>	4 %										



### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem Neubau- und Erweiterungsvorhaben um die Sicherung der Grundversorgung bzw. eine Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen handelt, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell geringen Ausstattung in Bühlertal. <b>Für das Neubau- und Erweiterungsvorhaben mit rd. 1.800 m<sup>2</sup>VK kann folglich die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes angewendet werden.</b> Eine größere Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> würde jedoch nicht mehr den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechen.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p><b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b></p> <p><b>Unter städtebaulichen Aspekten lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Standort grundsätzlich um eine siedlungsstrukturell integriert Lage</b> mit Anschluss an gewachsene Wohngebiete handelt. Der Edeka-Markt übernimmt als einziger Vollsortimenter vor Ort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde. Für die westlichen Wohngebiete ist der Standort darüber hinaus fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Der Markt liegt zwar am Siedlungsrand, auf Grund der Topographie, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der baulichen Strukturen sind jedoch in der Gemeinde keine alternativen bzw. besser integrierten Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden.</p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich zwar im Wesentlichen auf die Gemeinde Bühlertal, umfasst aber aufgrund der direkten Lage an der Gemeindegrenze auch den Stadtteil Altschweier der Nachbarstadt Bühl. Aus Altschweier ist der Edeka-Standort in Teilen sogar fußläufig erreichbar. Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass demnach nur 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Bühlertal stammen. Bereits 21 % des Umsatzes werden durch Kunden aus dem benachbarten Bühl-Altschweier generiert.</p> <p>Zwar wird das Kongruenzgebot mit 21 % aus Bühl-Altschweier und 5 % Streukunden (insgesamt 26 % Umsatzanteile von außerhalb) eingehalten, eine Dimensionierung des Edeka-Marktes mit mehr als 1.800 m<sup>2</sup> VK würde jedoch sehr wahrscheinlich zu einem Kaufkraftabzug aus der Nachbarstadt Bühl und damit zu einer Nicht-Einhaltung des Kongruenzgebotes führen.</p>

<b>Beeinträchtigerungsverbot</b>	<p><b>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.</b></p> <p>Mit max. 4 % in Bühlertal und in der Nachbarstadt Bühl bewegen sich die Umsatzzumlenkungen auf geringem Niveau. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind auszuschließen. Die außerhalb von Bühlertal ausgelösten Wettbewerbsswirkungen resultieren im Wesentlichen aus der Rückholung bisher ins benachbarte Mittelzentrum abfließender Kaufkraft.</p> <p>Höhere Umsatzzumverteilungen durch eine größere Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> würden die Umverteilungsquoten ggü. den Anbietern in Bühlertal aber insbesondere in Bühl erhöhen. Hierdurch könnten sich kritische Werte ggü. dem kleinen nah und gut-Anbieter im südlichen Siedlungsbereich von Bühlertal sowie den Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bühl und dem Kaufland in der Bühlertalstraße (Nahversorger mit Wohngebietsbezug) ergeben. Dementsprechend sollte von einer Erhöhung der Verkaufsfläche über 1.800 m<sup>2</sup> hinaus abgesehen werden.</p>
<b>Fazit</b>	<p><b>Die Erweiterung des Edeka-Marktes auf 1.800 m<sup>2</sup> VK entspricht dem Entwicklungspotenzial der Gemeinde Bühlertal, aus dem Vorhaben lassen sich keine negativen Auswirkungen ableiten. Die Modernisierung dient einer langfristigen Sicherung des wichtigen Versorgungsstandortes, zudem kann der Wegfall des Anbieters Treff 3000 kompensiert werden. Die Größe von 1.800 m<sup>2</sup> kann insbesondere deshalb empfohlen werden, weil es sich um den einzigen (größeren) Nahversorgungsstandort in der Gemeinde handelt. Üblicherweise findet sich in Gemeinden dieser Größenordnung (rd. 8.000 Einwohner) noch mindestens ein weiterer Discounter. Dies ist in Bühlertal nicht der Fall. Auch aufgrund der schwierigen topographischen Situation wird der Edeka-Standort voraussichtlich der einzige Nahversorgungsstandort in Bühlertal auf lange Sicht bleiben. Vor diesem Hintergrund können im vorliegenden Fall 1.800 m<sup>2</sup> VK als angemessen angesehen werden.</b></p> <p><b>Gleichzeitig ist festzuhalten, dass eine größere Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nicht mehr entsprechen würde. Insbesondere nicht dem Kongruenzgebot, in Teilen auch nicht dem Beeinträchtigerungsverbot.</b></p>

<b>Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis</b>		Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>		
Karte 1:	Lage von Bühlertal und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 2:	Projektrelevante Wettbewerbssituation (Auswahl)	18
Karte 3:	Wettbewerbssituation in Bühl und Abgrenzung der Innenstadt von Bühl	20
Karte 4:	Mikrostandort „Hauptstraße“	23
Karte 5:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Bühlertal	28
<b>Tabellenverzeichnis</b>		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	9
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in Bühlertal und Umgebung	12
Tabelle 3:	Wettbewerbssituation in Bühl	19
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.800 m <sup>2</sup> VK)	31
Tabelle 5:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	35
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		
Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2017	8
<b>Fotoverzeichnis</b>		
Foto 1:	Bestandsmarkt Edeka (nah und gut), Blick von Nordosten	22
Foto 2:	Bestandsmarkt Edeka (nah und gut), Blick von Nordwesten	22
Foto 3:	Nutzungen in Richtung Osten	24
Foto 4:	Übergang zwischen Bühlertal und Bühl-Altschweier westlich der Vorhabenstandortes	24