



Nahversorgungskonzept Rümmingen-Schallbach

AUFTRAGGEBER: LÖ-WO-BA Bau GmbH & Co. KG, Lörrach

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 01.01.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

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



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	5
2.1 Einordnung	5
2.2 Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel	6
2.3 Definitionen	6
3. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	8
II. Konzentrationsgebot	10
1. Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach	10
2. Konzentrationsgebotes – landesplanerische Vorgaben	12
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Versorgungsraum sowie im Umland	12
3.1 Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach	12
3.2 Umlandkommunen	13
4. Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Nahversorgung im Versorgungsraum	15
5. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort „Schallbacher Straße“	18
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	22
3. Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV. Kongruenzgebot	23
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	25
3. Umsatzprognose und -herkunft für den geplanten Vollsortimenter	25
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	27
V. Beeinträchtungsverbot	28
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	28
2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	31
4. Bewertung des Beeinträchtungsverbotes	32
VI. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Seitens der Gemeinde Rümmingen besteht aktuell der Wunsch, einen Lebensmittelmarkt zu realisieren, da bisher keinerlei Versorgungsmöglichkeit vorhanden ist. Durch die Planungen der Fa. LÖ-WO-BA Bau GmbH & Co. KG, Lörrach, die die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² im Bereich der „Schallbacher Straße“ vorsehen, könnte das kommunale Ziel der Sicherung der Grundversorgung erreicht werden.

In einem Bauvorbescheid wurde für den Standort aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsbeschränkung (Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“) eine Zulässigkeit von drei Einzelhandelsbetrieben mit je max. 800 m² VK bereits positiv beschieden. Damit wären drei nicht-großflächige Ansiedlungen möglich. Nun soll geprüft werden, ob stattdessen die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Rahmen einer Sondergebietsanweisung möglich ist.

In einem Abstimmungstermin im Juli 2023 mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee wurde vereinbart, die weitere gutachterliche Untersuchung auf den Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach abzustellen, da beide keine eigene Versorgung haben und sich mit dem Vorhaben die Option für die Etablierung einer eigenständigen Versorgungsstruktur bietet.

Die hierfür erforderliche Analyse legt die Rahmenbedingungen wie Strukturdaten, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale, Versorgungsstrukturen etc.) für den Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach insgesamt zugrunde.

Vor dem geschilderten Hintergrund sind in einem Nahversorgungskonzept für die drei Gemeinden folgende wesentliche Aspekte zu betrachten und aufgrund der Größe des Vorhabens (über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit von 1.200 m² Bruttogeschossfläche bzw. 800 m² VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes einzuordnen:

- /// Rahmendaten des Versorgungsraumes Rümmingen-Schallbach
- /// Bewertung des Mikrostandortes in Rümmingen
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Versorgungsraum und im Umland (Binzen, Lörrach etc.)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes wird auf eine Ortsbegehung in den beiden Gemeinden im April 2022 sowie auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

2. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

2.1 Einordnung

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsbürg, GMA-Bearbeitung 2021

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekerwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für umliegende kleinere Betriebe).

2.2 Ausgewählte Marktdaten im Lebensmitteleinzelhandel

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte.

Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Supermärkten werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.200 und 1.800 m² als marktgerecht angesehen.

2.3 Definitionen

Verkaufsfläche (=VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.¹

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2021, S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- /// Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- /// Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)².

Zu den **Betriebstypen** wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen. (Definition nach EHI³):

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein großflächiges Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt. Die Artikelzahl ist deutlich höher als bei Supermärkten und Discounter.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

LEH-Fachgeschäft

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2021, S. 375.

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; Köln 2021, S. 373.

3. 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:⁴

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

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

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

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

1. 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 m² der Fall sein wird.⁵
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine

⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

⁵ 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 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² 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).

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

II. Konzentrationsgebot

1. Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach

Der Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach liegt nördlich des Oberzentrums Lörrach im Vorderen Kandertal und weist ein **Bevölkerungspotenzial von ca. 2.740 Einwohnern⁶** auf.

Die Gemeinden verfügen jeweils über **kompakte Siedlungsstrukturen**, die sich für Rümmingen speziell auch aus der Lage am Fuß des Südwestausläufers des Schwarzwaldes ergeben.

Die Gemeinde Rümmingen weist mit der Lage an der L 134 eine gute **Verkehrsanbindung** sowohl in Richtung BAB 98 („Binzen“) als auch in Richtung Kandern auf. Des Weiteren ist Rümmingen über die K 6354 an die L 1414 bzw. die B 317 in Lörrach angebunden. Die Gemeinde Schallbach erreicht die Gemeinde Rümmingen über die Kreisstraße K 6327.

Ergänzend verfügen die Gemeinden über einen Anschluss an das **ÖPNV-Netz** des SWEG in Richtung Lörrach und Kandern. Für die Gemeinde Rümmingen ist auf die Lage an der **Kandertalbahn** (aktuell nur als Museumsbahn) hinzuweisen. Hier wird langfristig über eine Einbindung dieser Strecke in die S-Bahn-Linie Basel-Kandern nachgedacht.

Folgende Rahmendaten sind für die zwei Gemeinden in einer Übersicht festzuhalten:

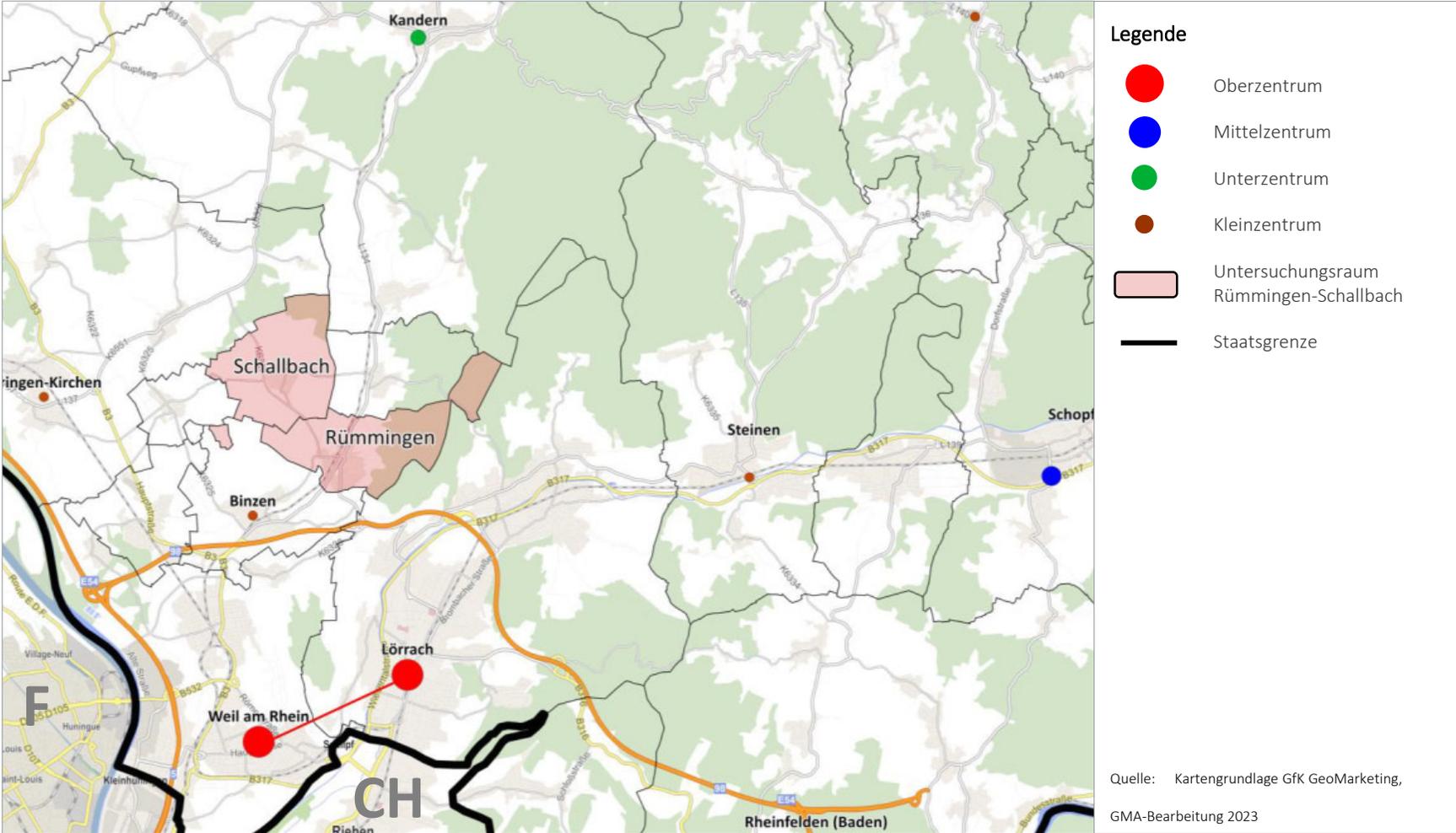
Tabelle 1: Wesentliche Strukturdaten im Versorgungsraum

Kriterien	Daten Rümmingen	Daten Schallbach
Einwohner (4. Quartal 2022)	1.908	829
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 (Index) (100=Deutschland)	123,0	110,1
Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2022)	+ 16 %	+ 12 %
Zahl der Beschäftigten (2022)	164	29
Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (2012 - 2022)	negativ	positiv
Pendlersaldo	- 427	- 209
Arbeitslosigkeit Jobcenter Lörrach, Juli 2023)	4,1 %	

GMA-Zusammenstellung 2023

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Stand: 3. Quartal 2022.

Karte 1: Lage des untersuchungsrelevanten Versorgungsraumes und zentralörtliche Struktur



2. Konzentrationsgebotes – landesplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

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

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

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

Mit Bezug auf die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot ist festzuhalten, dass die Gemeinden des Versorgungsraums zwar in der Randzone um den Verdichtungsraum liegen, allerdings nicht mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Somit gilt in diesem Zusammenhang nur der Tatbestand der „**raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung**.“ Daher sind zunächst die bestehenden Versorgungsstrukturen im Versorgungsraum und im Umfeld näher zu analysieren.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Versorgungsraum sowie im Umland

Die Bewertung der Angebotssituation im Versorgungsraum beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung der örtlichen Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurden auch Spezialanbieter, Direktvermarkter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfasst. Darüber hinaus wurden die regionalen Wettbewerbsstrukturen untersucht. Die Daten fließen in die Bewertung der Nahversorgungssituation im Versorgungsraum ein.

3.1 Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach

Im **Versorgungsraum** ist kein klassischer Lebensmittelmarkt vorhanden.

Die Nahversorgung in **Rümmingen** wird rudimentär durch den kleinen Hofladen des Bruckrain-Hofs und ausschnittsweise durch das Café des Gartencenters Hügel bzw. das Café Jamis gestaltet. Der ehemalige Dorfladen in der Wittlinger Straße 4 wurde 2018 geschlossen. Bereits 2012 stand der Laden für zwei Jahre leer. Seit August 2018 wird an selbiger Stelle ein Stehcafé

(Jamis Café) betrieben. Bereits das Entwicklungskonzept 2025 für die Gemeinde Rümmingen aus dem Jahr 2011 stellt bezüglich der Grund- und Nahversorgung einen unterdurchschnittlichen Besatz fest.

In der Gemeinde **Schallbach** wird die Versorgung ebenfalls nur durch Betriebe wie Süttis Hofladen, ein Verkaufsregal eines landwirtschaftlichen Betriebs (Am Rain) und die Bäckerei Schneider geprägt. Der Hofladen im Norden der Gemeinde wurde Ende 2020 eröffnet und vertreibt in erster Linie Eigenerzeugnisse bzw. Produkte aus dem regionalen Umfeld. Der Laden öffnet nur an drei Tagen für jeweils 3 – 4 Stunden. Das Angebot der Bäckerei Schneider beschränkt sich auf den Direktverkauf ohne eigenes Ladengeschäft nur vormittags.

Insgesamt ist für den Versorgungsraum ein nahezu vollständiger Abfluss der Kaufkraft der Wohnbevölkerung an umliegende Standorte und folglich eine gravierende Unterversorgung festzuhalten.

Betrachtet man die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die die jeweiligen Gemeinden aufweisen, dann ist für Schallbach bereits aufgrund des verfügbaren Bevölkerungspotenzials von 830 Einwohnern erkennbar, dass kein Potenzial für die Etablierung einer leistungs- und zukunftsfähigen Nahversorgung ableitbar ist. Für unter 1.000 Einwohner kann im Normalfall kein tragfähiges Lebensmittelkonzept realisiert werden. Auch die Siedlungsstrukturen und die topografischen Gegebenheiten lassen keine räumlichen Entwicklungspotenziale für jede Gemeinde im Sinne einer jeweils eigenständigen Lösung erkennen.

Folgt man nun der Idee eines gemeinschaftlichen Versorgungsstandortes für den **Versorgungsraum**, dann ist trotz des „Ausscheidens“ aufgrund des verfügbaren Bevölkerungspotenzials von rund 2.740 Einwohnern bereits ein **realistisches Entwicklungspotenzial** darstellbar.

3.2 Umlandkommunen

Die Versorgungssituation im südwestlich angrenzenden **Binzen (Kleinzentrum)** ist durch eine räumliche Zweiteilung der Versorgungslagen geprägt. Im Osten der Gemeinde befindet sich im Kernort neben den kleinteiligen Anbietern entlang der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) der Vollsortimenter Hieber im Bereich „Am Sportplatz“. Dieser moderne und sehr leistungsstarke Vollsortimenter übt mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m²⁷ eine deutlich überörtliche Versorgungsfunktion, auch auf den Versorgungsraum (nur ca. 2,5 km Fahrdistanz nach Rümmingen), aus und stellt damit den Hauptwettbewerber für den geplanten Versorgungsstandort dar. Der Markt wird zudem von Schweizer Kunden aufgesucht. Im Gewerbegebiet Binzen, das im Westen an der BAB 98/B3 liegt, ist eine Vielzahl an nicht nahversorgungsrelevanten Anbietern (u. a. Wohnpark Binzen, Hornbach, Mega Möbel, Baby one) vorhanden. Lebensmittelmärkte sind hier nicht ansässig.

⁷Angaben Fa. Hieber: 2.270 m² VK

Karte 2: Wettbewerbsstrukturen im Versorgungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Standorten der Vollsortimenter



Legende

 Planstandort

Quelle: © OpenstreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2023

Im südlich angrenzenden **Lörrach** (Doppel-Oberzentrum mit Weil am Rhein) ist eine Vielzahl an Anbietern verschiedener Betriebstypen und Größenordnungen vorhanden. Dabei ist z. B. das SB-Warenhaus Kaufland an der Robert-Bosch-Straße mit 4.500 – 5.000 m² VK (ca. 5 – 6 km Fahrdistanz nach Rümmingen) zu nennen.

Der **Lörracher Stadtteil Tumringen**, der für die Rümminger Wohnbevölkerung am schnellsten zu erreichen ist, verfügt über einen Bio-Supermarkt der Fa. Rinklin. Südlich der Wiesentalstraße befinden sich mit Penny und Lidl weitere Discounterstandorte. Der nächstgelegene Vollsortimenter befindet sich mit der Fa. Rewe an der Körnerstraße in ca. 5 km Fahrdistanz.

Der Gemeinde **Eimeldingen** kommt für den Versorgungseinkauf der Wohnbevölkerung im Versorgungsraum ebenfalls eine gewisse Bedeutung zu. Hier sind im Standortumfeld von dm und Takko die Lebensmittelmärkte Aldi, Penny und der Bio-Supermarkt Alnatura im Kreuzungsbereich B3 und BAB 98 ansässig.

Im ebenfalls gut erreichbaren **Weiler Stadtteil Haltingen** wurde im Jahr 2017 der Neubau eines Rewe-Vollsortimenters mit rund 2.000 m² VK eröffnet. Dieser Standort wird stark frequentiert. Zudem findet sich in Haltingen noch der Standort eines Netto-Discounters.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass in der nordwestlich angrenzenden Gemeinde **Fischingen** keine größeren Lebensmittelmärkte ansässig sind. Hier spielen z.T. die Anbieter in den Unterzentren Efringen-Kirchen (Rewe, Netto, Lidl) und Kandern (Hieber, Penny) eine prägende Rolle. Aber auch Verflechtungen nach Binzen, Lörrach und Eimeldingen sind zu beachten.

4. Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Nahversorgung im Versorgungsraum

Da den Gemeinden im Versorgungsraum jeweils keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, muss ergänzend an dieser Stelle die **Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung** untersucht werden. Dabei wird eine Betrachtung der nahversorgungsrelevante Kernsortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Drogeriewaren“ vorgenommen.

Nahrungs- und Genussmittel

Dabei wird in einer **Modellrechnung** das im Einzugsgebiet des Vorhabens verfügbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittelsegment mit den relevanten Umsätzen der dort ansässigen bzw. geplanten Betriebe gegenübergestellt (vgl. folgende Tabelle).

- Das **Einzugsgebiet** als räumliche Bezugsgröße (vgl. Kapitel IV, 1.) umfasst den Versorgungsraum mit aktuell ca. 2.740 Einwohnern und einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von ca. 9,2 Mio. € (vgl. Kapitel IV, 2.). Für das Vorhaben in Rümmingen soll nur 50 % der Kaufkraft aus Schallbach angesetzt werden. Daraus ergibt sich immer noch ein **Potenzial von ca. 7,9 Mio. €**.
- Im Versorgungsraum ist kein klassischer Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Nahversorgung ist als sehr rudimentär zu bewerten. Außer Hofläden und ähnliches ist derzeit keinerlei Angebot vorhanden. Somit ergibt sich im Versorgungsraum lediglich ein Bestandumsatz von 0,2 – 0,3 Mio. €.

- Bei Gegenüberstellung mit der Kaufkraft liegt die Zentralität⁸ **aktuell bei < 5 %** und damit auf einem stark ausbaufähigen Niveau. Legt man die Umsatzprognose des Vollsortimenters mit 1.400 m² VK (vgl. Kap. IV, 3.) und des derzeitigen Bestazes (insgesamt ca. 5,4 – 5,5 Mio. €) zugrunde, dann erhöht sich die Zentralität **perspektivisch auf 65 – 70 %**.

Tabelle 2: Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)

	Umsatz Lebensmittel im Versorgungsraum	Kaufkraftpotenzial im Versorgungsraum Lebensmittel	Zentralität
Planung Vollsortimenter + Bestandsbetriebe	5,4 – 5,5 Mio. €	7,9 Mio. €* [*]	65 – 70 %

* abgestimmte vorhabenrelevante Kaufkraft für Lebensmittel (100 % Rümmingen und 50 % Schallbach)

GMA-Berechnungen 2023

Der Lebensmittelmarkt ist somit rechnerisch auf keine Kaufkraftabflüsse von außerhalb der beiden beteiligten Gemeinden angewiesen (selbst wenn man das Potenzial von Schallbach nur zur Hälfte anrechnet).

Drogeriewaren

Neben dem Nahrungs- und Genussmittelsegment gehören Drogeriewaren zur Grundversorgung. Im Versorgungsraum werden aktuell keine Drogeriewaren angeboten, sodass in diesem Segment die Zentralität **derzeit bei 0 %** liegt. Entsprechend erhöht sich das Potenzial im Versorgungsraum noch leicht.

Fazit:

Die 2.740 Einwohner im Versorgungsraum sind deutlich unterversorgt. Zur Sicherung der Grundversorgung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlich. Die Größenordnung von 1.400 m² VK fügt sich in die Nachfragestruktur im Versorgungsraum ein. Rechnerisch wäre sogar eine noch größere Dimensionierung denkbar. Eine Größenbegrenzung ist jedoch auch vor dem Hintergrund der anderen verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich (vgl. insbesondere Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot in Kapitel V der vorliegenden Untersuchung).

⁸ Rechenvorgang: Bestandsumsatz <0,5 Mio. € : Kaufkraft 9,2 Mio. € = Zentralität max. 5 %

Werte unter 100 % zeigen an, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung aus diesem Gebiet an andere Versorgungsstandorte abfließt bzw. die ansässigen Märkte die Kaufkraft nicht vollständig binden können. Werte über 100 % zeigen an, dass ein Kaufkraftzufluss besteht bzw. die Märkte Kaufkraft von außerhalb des Gebietes an sich binden.

5. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Versorgungsraum ist festzuhalten, dass aktuell praktisch keine Versorgung dort möglich ist. Das Vorhaben fügt sich in der vorgesehenen Größe in die Nachfragestrukturen des Versorgungsraum ein. Der geplante Markt wird auch aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (u. a. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsverteilung im Versorgungsraum, keine denkbaren Standorte in Schallbach etc.) den einzigen Versorgungsstandort im Versorgungsraum darstellen. **Der Ausnahmetatbestand im Sinne der raumstrukturellen Gegebenheiten ist damit grundsätzlich anwendbar.**

Ergänzend ist auf den Nachweis der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) hinzuweisen. **Selbst unter Berücksichtigung von nur 50 % der Kaufkraft aus Schallbach entspricht die vorgesehene Dimensionierung der Grundversorgung von Rümmingen und Schallbach.** In der Zusammenschau kann festgehalten werden, dass der geplante Markt im Kern **der Grundversorgung** der Bewohner im Versorgungsraum dienen wird ohne auf zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbargemeinden angewiesen zu sein.

In der Zusammenschau der Sortimentsgruppen Lebensmittel und Drogeriewaren kann festgehalten werden, dass der geplante Markt ausschließlich der Grundversorgung der Bewohner im Versorgungsraum dienen wird. Der geplante Vollsortimenter muss rechnerisch keinen Zufluss von außerhalb des Versorgungsraumes erzeugen. Da es praktisch keine Versorgung im Versorgungsraum gibt, ergibt sich die Erforderlichkeit des Vorhabens im Sinne der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrationsfähigkeit und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Schallbacher Straße“

Der **Untersuchungsstandort** befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Rümmingen an der Schallbacher Straße. Das **Standortumfeld** ist im Süden und Westen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Trasse der Kandertalbahn begrenzt das Grundstück im Osten. Im Norden verläuft die Schallbacher Straße. Gegenüber befinden sich Sportanlagen, Frei- und Ackerflächen sowie ein Wohnhaus (mit Handwerksbetrieb). Die Wohnbebauung schließt sich unmittelbar östlich der Bahnlinie an.

Verkehrlich ist der Standort „Schallbacher Straße“ gut für den MIV, auch aus den weiteren Gemeinden des Versorgungsraumes erreichbar. An den **ÖPNV** ist der Standort durch die Haltestelle „Schallbacher Straße“ (in ca. 150 m Richtung Ortsmitte) auch nach Schallbach gut angebunden. Auch **fußläufig** ist der Markt aus den jenseits der Bahnlinie liegenden Wohnlagen erreichbar. Insofern übernimmt der Markt auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion.

Bezogen auf die Verteilung der Wohnbebauung in der Gemeinde, die nach Osten hin eine leichte Hanglage aufweist, liegt der Standort nicht in der zentralsten Lage. Standorte mit einer geeigneten Grundstücksgröße von mind. 5.000 m² sind aufgrund der kompakten Bebauung in zentraler Lage jedoch nicht vorhanden. Lediglich entlang der Binzer Straße wären theoretisch Flächen dieser Größenordnung darstellbar. Dabei handelt es sich aber um nicht bebaute Flächen, sodass hier eine Flächenversiegelung stattfinden würde. Der Planstandort ist bereits versiegelt und somit i.S. des Flächenverbrauchs positiv zu bewerten. Zudem liegen diese Flächen ähnlich „zentral“ wie das Plangrundstück.

Ergänzend zu den faktischen Gegebenheiten ist an dieser Stelle die **Entwicklungsperspektive** des Standortes bzw. der Anbindung über die Schallbacher Straße in die Betrachtung einzustellen.

Langjährig besteht in Rümmingen die Diskussion über die Schaffung einer zentralen Lage in Rümmingen (Ergänzung zum Dorfplatz). In der Diskussion hat sich diese im Kreuzungsbereich der Schallbacher Straße und der Binzener / Wittlinger Straße herauskristallisiert. Das hierfür relevante Möschlin-Areal wird durch eine Senioren-Wohnanlage (23 Wohnungen sowie Tagespflege⁹) mit vorgelagertem Aufenthaltsplatz im Kreuzungsbereich neugestaltet. In Verbindung mit dem Landgasthof Sonne (mit Außengastronomie zur Wittlinger Straße hin), der sich nördlich an das Möschlin-Areal anschließt, und dem gegenüberliegenden Café, kann eine attraktive zentrale Lage entstehen.

⁹ Bebauungsplan „Schallbacher Straße/Ortsmitte“

- / Die Schallbacher Straße als Fußwegeverbindung soll im Rahmen des Lebensmittelmarktvorhabens optimiert werden und damit eine Achse „Ortsmitte – Lebensmittelmarkt“ entstehen. An der Schallbacher Straße ist ergänzend auf die angedachte Überplanung des gegenüber dem Standort befindlichen Wohnhaus-Gehöft-Komplexes i.S. einer Nachverdichtung hinzuweisen.
- / Zudem soll der Reiterhof, der sich an der Wittlinger Straße 9 befindet, aus dem Siedlungsgefüge herausgelöst und auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verlagert werden. Damit würde die Option einer innerörtlichen Wohnbauentwicklungsfläche (i.S. einer innerörtlichen Nachverdichtung) geschaffen werden.
- / Ergänzend ist langfristig die Einbindung der Strecke der Museumsbahn Haltingen-Kandern in die S-Bahn-Linie Basel-Kandern angedacht. Damit könnte unweit des Standortes ein S-Bahn-Halt entstehen.



Plangrundstück



Bestehende Zufahrt an der Gewerbestraße



Blickrichtung Osten, Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie

GMA-Aufnahmen 2022



Blickrichtung Westen entlang der Schallbacher Straße

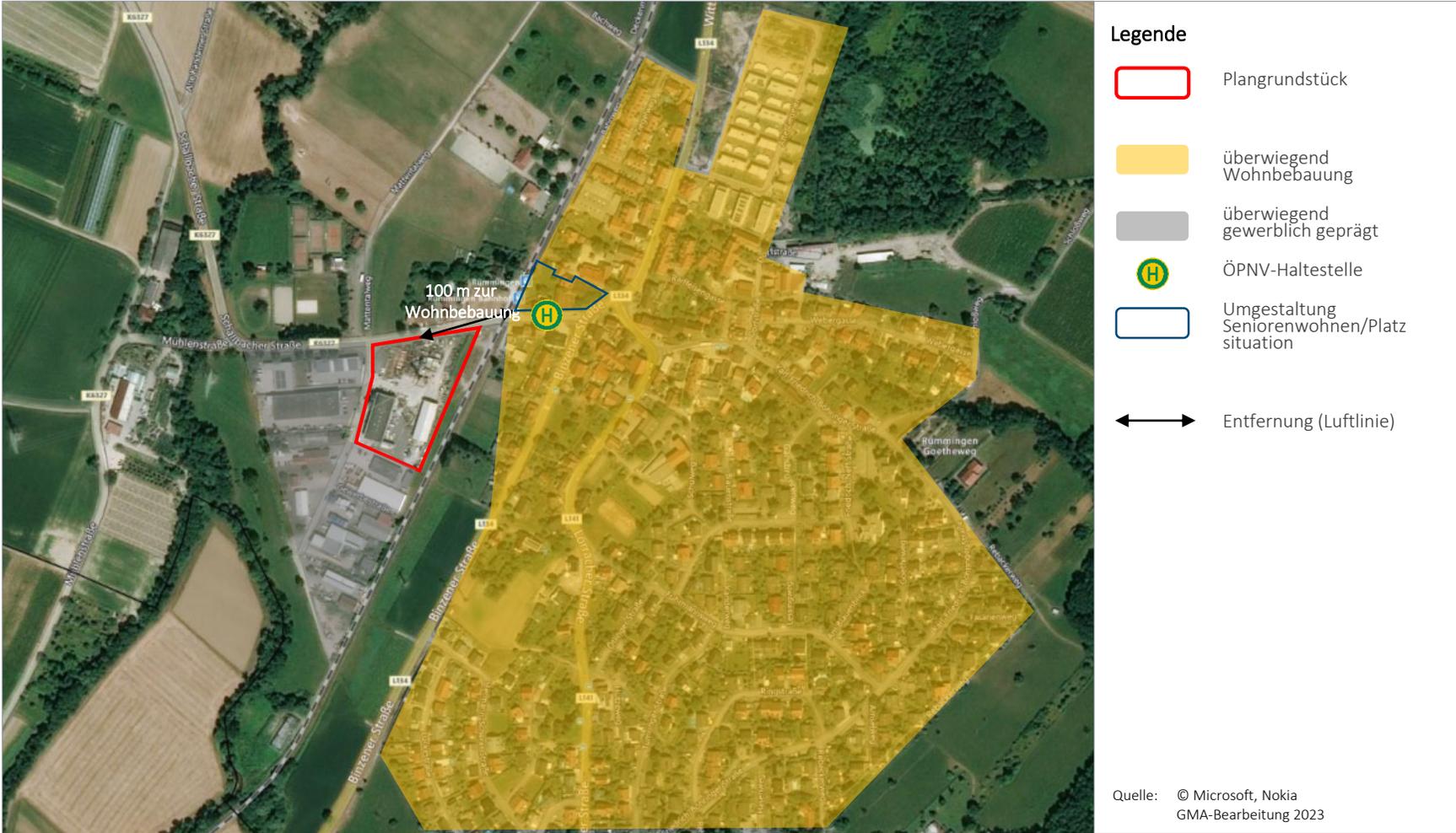
Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in unterschiedliche Faktoren gegliedert werden. Sie haben entscheidenden Einfluss auf die Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung des Planobjektes und werden deshalb nachfolgend dargestellt:

- / gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem Versorgungsraum; auch per ÖPNV und zu Fuß
- / ausreichende Flächengröße des Plangrundstückes
- / keine zusätzliche Flächenversiegelung, da der Standort bereits bebaut ist

- // Wohnbebauung sowie perspektivisch Seniorenwohnen unweit des Standortes, unmittelbar östlich der Bahnlinie
- // ÖPNV-Anbindung in ca. 150 m Entfernung vorhanden
- // perspektivisch einziger Nahversorgungsstandort für den gesamten Versorgungsraum bzw. für die Gemeinde Rümmingen
- // positive zukünftige Bevölkerungsentwicklung (u. a. durch Nachverdichtung)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Planstandort als verbrauchernaher Standort einzuordnen ist. Er wird trotz seiner nicht ganz zentralen Lage einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung für den Versorgungsraum insgesamt leisten.

Karte 3: Mikrostandort „Schallbacher Straße“ und Standortumfeld



2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische 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. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“

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, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

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

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Der Standort befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Rümmingen jenseits der Bahnlinie. Mit einer Entfernung von nur 120 m zur beginnenden Wohnbebauung (inkl. geplantem Seniorenwohnen) kann der Standort als wohnortnah bewertet werden. Bei Berücksichtigung des Nachverdichtungsvorhabens gegenüber dem Standort würde der Markt über eine unmittelbare Anbindung verfügen. Die im Rahmen des Vorhabens angedachte Optimierung der Schallbacher Straße, auch hinsichtlich der Fußwegebeziehungen, trägt zur besseren städtebaulichen Integration des Standortes bei. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und der Topografie (Lage zwischen Bahnlinie und Ausläufern des Schwarzwaldes) sind keine planerisch besser gelegenen und geeigneten Standorte im Gemeindegebiet von Rümmingen und auch im gesamten Versorgungsraum zu identifizieren. Auch ist der Standort zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV erreichbar.

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 und Bevölkerung

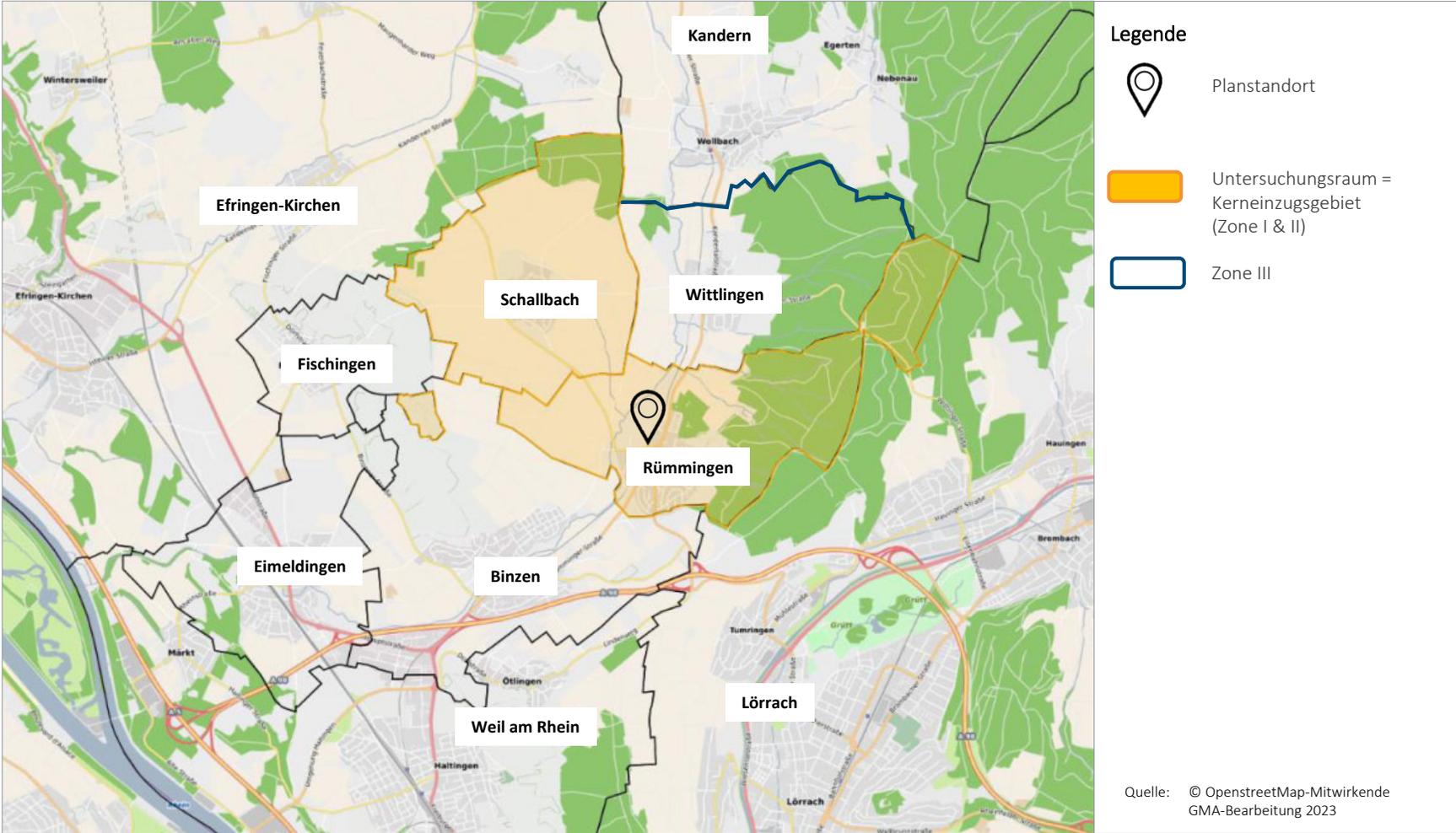
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung 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 Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

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

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Versorgungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Filialnetz des Betreibers Rewe
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Versorgungsraum und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes beschränkt sich unter Berücksichtigung der leistungsfähigen Versorgungsstrukturen im Umland (vgl. Kapitel II) im Wesentlichen auf den Versorgungsraum, bestehend aus den Gemeinden Rümmingen und Schallbach. Ergänzend sind Verflechtungen mit der Gemeinde Wittlingen (Zone III) und gewisse Streukundenanteile aus der Schweiz und aus Frankreich zu berücksichtigen.

Karte 4: Kerneinzugsgebiet des geplanten gemeinschaftlichen Versorgungsstandortes



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

ca. 6.670 €.¹⁰

Bezogen auf das konkrete Vorhaben im Versorgungsraum, dessen Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.826 €.¹¹

Im Vergleich zur Analyse vom Mai 2022 wurden die Verbrauchsausgaben inflationsbedingt angepasst¹².

Bei der **Kaufkraftberechnung** fließen außer den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Versorgungsraum bewegt sich deutlich über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).¹³

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel im Versorgungsraum auf **ca. 9,2 Mio. €**¹⁴.

3. Umsatzprognose und -herkunft für den geplanten Vollsortimenter

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 im Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und

¹⁰ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken. Im Jahr 2022 liegt dieser Wert bei 6.760 €.

¹¹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung. Im Jahr 2022 liegt dieser Wert bei 2.826 €.

¹² Der Verbraucherpreisindex in Deutschland für Nahrungs- und Genussmittel lag im Vergleich zum Jahr 2020 (Basisjahr = 100) im Mai 2022 bei 114,0 und im Januar 2023 lag der Index bei 127, also deutlich höher als zum Zeitpunkt des 1. Gutachtens für Rümmingen. Dieser Wert ist nicht 1:1 übertragbar, zeigt aber die Notwendigkeit der Anpassung der Verbrauchsausgaben an die Inflationsrate. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023.

¹³ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2022. Rümmingen 123,0, Schallbach 110,1.

¹⁴ Rechenvorgang: Einwohner je Gemeinde x Pro-Kopf-Ausgabe Lebensmittel 2.826 € x Kaufkraftkoeffizient = Kaufkraftpotenzial Lebensmittel

wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen nachfolgend ausführlich behandelt (vgl. Kapitel V.2).

Folgende **Umsatzprognose lässt** sich für den geplanten Lebensmittelmarkt anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzepts

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I (Rümmingen)	6,6	40	2,6	0,5	3,1	51 – 52
Zone II (Schallbach)	2,6	35	0,9	0,2	1,1	18 – 19
Versorgungsraum insg.	9,2	38	3,5	0,7	4,2	69 – 70
Zone III (Wittlingen)	3,0	35	1,1	0,1	1,2	19 – 20
Einzugsgebiet insgesamt	12,2	37 – 38	4,6	0,8	5,4	89 - 90
Streuumsätze			0,5	0,1	0,6	10 – 11
Insgesamt			5,1 – 5,2	0,9	6,0 – 6,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Rewe ca. 15 %.

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

Mit einer Flächenleistung von 4.300 – 4.400 € / m² bewegt sich die Umsatzprognose auf dem durchschnittlichen Niveau¹⁵ für den Anbieter Rewe. Höhere Umsatzleistungen sind jedoch (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt) nicht erzielbar. Hier sind das im Versorgungsraum vorhandene geringe Bevölkerungspotenzial sowie das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld als begrenzen- de Elemente zu beachten.

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit rd. 70 % der Großteil des Umsatzes durch Kunden aus dem Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach selbst erzielt wird. Aufgrund der räumlichen Nähe von Wittlingen bzw. den aus Wittlingen zu erwartenden Kundenverflechtungen an den Standort (trotz der abgestimmten Nichtberücksichtigung im Versorgungsraum) sind hier realistischerweise weitere Umsatzzuflüsse festzuhalten. Zusammen mit weiteren Streukunden aus der Schweiz und Frankreich ergibt sich ein Umsatzanteil von ca. 30 %. Lässt man die Umsätze aus der Schweiz und aus Frankreich im Rahmen der Kongruenzgebotes außen vor, dann reduziert sich der Umsatzanteil von außerhalb des Versorgungsraumes auf ca. 22 – 23 %.

4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die Konzentrationsgebot (vgl. Kapitel II) 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).

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023, S. 34/35

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 Kongruenzgebotes

Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- Nach Abstimmung können die Gemeindegebiete von Rümmingen und Schallbach als Verflechtungsbereich herangezogen werden. Dies bedeutet: Der Markt muss vorwiegend der Nahversorgung im Versorgungsraum dienen.
- Mit rd. 70 % des Umsatzes aus dem Versorgungsraum wird der landes- und regionalplanerische Schwellenwert von 70 % erreicht. Klammert man die Zuflüsse aus der Schweiz und aus Frankreich aus, dann liegt der relevante Umsatzanteil von außerhalb des Verflechtungsbereiches nur bei ca. 22 – 23 %.
- Im Rahmen der Nachweise zur Erforderlichkeit des Vorhabens wurde gezeigt, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung im Versorgungsraum dient (vgl. Kap. II, 4.).

Das Kongruenzgebot wird bei Zugrundelegung des Versorgungsraumes Rümmingen-Schallbach eingehalten.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbotest ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder auch Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden i. d. R. **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar. In der Modellrechnung werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

Maßgebliche Einflussfaktoren auf die Möglichkeit zur Kundenansprache sind die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte sowie die Distanz zum Vorhabenstandort. Umsatzrückgänge sind deshalb in der Hauptsache bei direkten Wettbewerbern mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten sowie bei besonders nahegelegenen Anbietern zu erwarten. Darüber hinaus könnte das Vorhaben auch weitere großflächige Lebensmittelmärkte betreffen, in denen die Bevölkerung im Versorgungsraum bisher ihre Großmengenkäufe an Nahrungs- und Genussmitteln getätigt hat. Auch bei den Randsortimenten werden die Auswirkungen ganz überwiegend Betrieben mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. Lebensmitteldiscountern betreffen, da hier vergleichbare Artikel angeboten werden.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen 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.

Für die Bewertung der Ansiedlung des **geplanten gemeinschaftlichen Nahversorgungsstandortes** im Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- / Der Lebensmittelsupermarkt wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- / Die Umverteilungen werden insbesondere an Standorten des gleichen Betriebstyps wirksam, die sich allesamt außerhalb des Versorgungsraumes (insbesondere in Binzen, Lörrach, Weil am Rhein) befinden. Umverteilungen gegenüber dem kleinteiligen Bestand in Rümmingen und Schallbach sind praktisch nicht vorhanden, da es sich ausschließlich um kleine, z. T. hochspezialisierte Anbieter handelt.

Im Detail sind demnach folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Ansiedlungsvorhaben

		Umsatzumverteilung	
		abs. in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Binzen	1,8 – 1,9	11 – 12
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Lörrach	1,4	2 – 3
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern an sonstige Standorte (u. a. Weil am Rhein, Eimeldingen, Kandern, Efringen-Kirchen)	1,4	< 5
	▪ Zuflüsse aus der Schweiz und in Frankreich	0,5	n.n.
	Umsatz geplanter Lebensmittelmarkt	5,2	
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,9	n.n.
	Umsatz geplanter Lebensmittelmarkt	0,9	
Umsatz insgesamt		6,1	

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023

2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Die Planungen lassen folgende Umsatzumlenkungen im Segment **Nahrungs- und Genussmittel** erwarten:

- / In den **Gemeinden des Versorgungsraumes** lässt sich keine rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilung zulasten des Bestandes ermitteln. Vielmehr wird es zu einer Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen vor Ort kommen.
- / Im **Kleinzentrum Binzen** ist mit Umsatzumverteilungseffekten in der Größenordnung von ca. 11 – 12 % zu rechnen, die in erster Linie den Anbieter Hieber betreffen werden. Dieser Markt befindet sich außerhalb der Ortsmitte. Eine Anbindung an Wohnbebauung

ist im Osten des Standortes vorhanden. Zu den Wohngebieten im Südosten sind eine Bahnlinie (und die Kander) zu überwinden.

Da der Markt jedoch den einzigen Versorgungsstandort im Ort darstellt, ist zu prüfen, ob die Auswirkungen auch versorgungsstrukturell relevant sind. Der Anbieter Hieber ist ein überaus attraktiver, moderner und leistungsfähiger Anbieter. Aktuell übernimmt der Markt auch aufgrund seiner großen Verkaufsfläche nicht nur für Binzen (nur 3.000 EW, kein zugewiesener kleinzentraler Nahbereich, nur Grundversorgungsfunktion), sondern auch für Fischingen (nördlich angrenzend; direkte Verbindung zum Standort Hieber über die Binzener Straße / Birkenweg) sowie die Gemeinden des Versorgungsraumes und auch die Gemeinde Wittlingen im Vollsortimentsbereich, aber auch für Eimeldingen eine Versorgungsfunktion. Bei nur 3.000 Einwohnern in Binzen wird deutlich, dass der Markt wesentlich über die Grundversorgung von Binzen hinausreicht. Er überschreitet daher die raumordnerisch zugewiesene Versorgungsfunktion des Kleinzentrums Binzen deutlich.

Betriebswirtschaftlich betrachtet ist von einer überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit¹⁶ auszugehen. Dies ist v. a. an der sehr hohen Frequenz (inkl. Kunden aus der Schweiz und Frankreich) erkennbar. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung des Versorgungsraumes trotz der Ansiedlung eines Rewe-Vollsortimenters in Rümmingen zu einem gewissen Anteil auch weiterhin den Hieber-Markt in Binzen (größere Verkaufsfläche, differierender Betreiber, ergänzende Angebote, traditionelle Einkaufsverflechtungen etc.) aufsuchen wird.

Ergänzend ist festzuhalten, dass innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Hieber-Marktes (Binzen und Fischingen) rund 14,0 Mio. € Kaufkraftpotenzial vorhanden sind. Berücksichtigt man die dargestellten starken Kundenverflechtungen ins Umland bzw. in die Grenzregionen (deutlich höhere Einkaufsbeträge pro Einkauf bei geringerer Frequenz), dann zeigt sich, dass für den Hieber-Markt auch im Wettbewerb mit Rewe in Rümmingen **ausreichend Abschöpfungspotenzial für einen Weiterbetrieb** verbleibt.

Die ermittelten Effekte liegen zwar auf einem spürbaren Niveau, führen aber aufgrund der Marktposition von Hieber mit Sicherheit nicht zu einem Marktaustritt und damit zu **keiner Gefährdung der Versorgung** im Kleinzentrum Binzen.

- Gegenüber den im nördlichen Stadtgebiet von **Lörrach** ansässigen Anbietern werden Auswirkungen in Höhe von rund 1,4 Mio. € wirksam. Diese betreffen eine Vielzahl an Anbietern, aber insb. das SB-Warenhaus Kaufland an der Robert-Bosch-Straße und den Rewe-Standort in der Körnerstraße. Randlich werden noch die ansässigen Discounter tangiert. Insgesamt werden sich die Auswirkungen mit ca. 2 – 3 % auf einem geringen Niveau bewegen und keine Marktaustritte und damit keine städtebaulich relevanten Effekte bedingen.
- In **Weil am Rhein-Haltingen** werden die Auswirkungen mit ca. 5 % ebenfalls auf einem verträglichen Niveau liegen. Der primär betroffene Anbieter Rewe wird nicht nachhaltig geschädigt. Der Markt wurde erst vor ein paar Jahren neu errichtet und ist als modern

¹⁶ Für die Fa. Hieber wurde 2022 ein Gesamtumsatz von 226 Mio. € (Quelle: Lebensmittelzeitung: „Das sind die umsatzstärksten Kaufleute“) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung seiner Märkte in der Region, die eine Verkaufsfläche zwischen 500 und 3.800 m² aufweisen, lässt sich eine Flächenleistung von über 8.000 € / m² VK ableiten. Für die Vollsortimenter von Edeka wird eine bundesdurchschnittliche Flächenleistung von max. 5.130 € / m² VK im Hahn Report 2022/2023 ausgewiesen. Dies unterstreicht die Einstufung von Hieber als überdurchschnittlich leistungsfähiger Wettbewerber.

und leistungsfähig zu bewerten. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung in Haltingen zu erwarten.

- / Ein weiterer Teil der Umsatzumverteilungseffekte wird sich an den weiteren attraktiven Lebensmittelstandorten der Region (z. B. Kandern, Eimeldingen, Efringen-Kirchen) abspielen; negative Wirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sind jeweils auszuschließen.
- / Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,9 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Umland 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 nicht zu erwarten.

Das Vorhaben dient damit der Umsetzung einer wohnortnahen Versorgung für die Wohnbevölkerung im Versorgungsraum. Negative städtebauliche Wirkungen über den Versorgungsraum hinaus auch i.S. der Nahversorgung sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung

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 aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot 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.“

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Versorgungsraum sowie im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Sowohl für die Gemeinden im Versorgungsraum als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Zentrale Versorgungsbereiche sind in den Nachbargemeinden bereits deswegen nicht betroffen, weil alle Hauptwettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen (Binzen, nördliches Lörracher Stadtgebiet). Die verbrauchernahe Versorgung ist ebenfalls nicht beeinträchtigt, sondern wird vielmehr in Schallbach und Rümmingen deutlich verbessert.
- Zwar ergeben sich insbesondere gegenüber dem deutlich größeren Hieber-Standort in Binzen (> 2.000 m² VK) spürbare Auswirkungen. Da dieser Markt heute auf die Kaufkraft u. a. aus dem Versorgungsraum zurückgreift, werden sich Umsatzrückgänge einstellen. Eine ernsthafte Gefährdung dieses überdurchschnittlich stark aufgestellten Wettbewerbers ist jedoch auszuschließen.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.400 m² VK /// Der Standort soll als gemeinschaftlicher Versorgungsstandort für den Versorgungsraum Rümmingen-Schallbach entwickelt werden.
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> /// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Gemeinden Rümmingen-Schallbach (jeweils nicht zentrale Orte) mit zusammen ca. 2.740 Einwohnern. /// praktisch keine Versorgungsstrukturen im Versorgungsraum; nahezu vollständiger Kaufkraftabfluss; Zentralität < 5 %
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Versorgungsraum mit ca. 2.470 Einwohnern /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 9,2 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.400 m² VK: ca. 6,1 Mio. €, davon ca. 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzumverteilung im Versorgungsraum insgesamt n.n. /// Umsatzumverteilung im Binzen 11 – 12 % /// Umsatzumverteilung in Lörrach 2 - 3 % /// Umsatzumverteilung an weiteren Standorten < 5

Raumordnerische Bewertungskriterien

<p>Konzentrationsgebot</p>	<p>Der Markt wird als gemeinschaftlicher Versorgungsstandort maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung im Versorgungsraum dienen. Der Versorgungsraum verfügt derzeit über keine eigenen Versorgungsstrukturen und ist durch einen sehr hohen Kaufkraftabfluss gekennzeichnet. Der geplante Markt wird den einzigen Versorgungsstandort im Versorgungsraum darstellen.</p> <p>Damit ist der Ausnahmetatbestand für die Einhaltung des Konzentrationsgebotes erfüllt. Zudem dient das Vorhabens ausschließlich der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) im Versorgungsraum.</p>
<p>Integrationsgebot</p>	<p>Der Standort befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Rümmingen jenseits der Bahnlinie. Mit einer Entfernung von nur 120 m zur beginnenden Wohnbebauung (inkl. Entwicklung von Seniorenwohnen) kann der Standort als wohnortnah bewertet werden. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur und der Topografie (Lage zwischen Bahnlinie und Ausläufern des Schwarzwaldes) sind keine planerisch besser gelegenen geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zu identifizieren. Auch ist der Standort zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV erreichbar.</p>
<p>Kongruenzgebot</p>	<p>Nach Abstimmung stellen die Gemeinden Rümmingen und Schallbach als Versorgungsraum den Verflechtungsbereich für das Vorhaben dar. Dies bedeutet: Der Markt muss vorwiegend der Nahversorgung im Versorgungsraum dienen.</p> <p>Mit rd. 70 % des Umsatzes aus dem Versorgungsraum wird der landes- und regional-planerische Schwellenwert von 70 % erreicht. Klammert man die Zuflüsse aus der Schweiz und aus Frankreich aus, dann liegt der relevante Umsatzanteil von außerhalb des Verflechtungsbereiches nur bei ca. 22 – 23 %.</p> <p>Bei Zugrundelegung des o.g. Versorgungsraum wird das Kongruenzgebot eingehalten.</p>
<p>Beeinträchtungsverbot</p>	<p>Sowohl für den Versorgungsraum als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Zwar ergeben sich insbesondere gegenüber dem deutlich größeren Hieber-Standort in Binzen (> 2.000 m² VK) spürbare Auswirkungen. Da dieser Markt heute auf die Kaufkraft u. a. aus dem Versorgungsraum zurückgreift, werden sich Umsatzrückgänge einstellen. Eine ernsthafte Gefährdung dieses überdurchschnittlich stark aufgestellten Wettbewerbers ist jedoch auszuschließen.</p>

GMA-Zusammenstellung und -bewertung 2023

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage des untersuchungsrelevanten Versorgungsraumes und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Wettbewerbsstrukturen im Versorgungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Standorten der Vollsortimenter	14
Karte 3:	Mikrostandort „Schallbacher Straße“ und Standortumfeld	21
Karte 4:	Kerneinzugsgebiet des geplanten gemeinschaftlichen Versorgungsstandortes	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Strukturdaten im Versorgungsraum	10
Tabelle 2:	Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)	16
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzepts	26
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Ansiedlungsvorhaben	29