



## Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in

# BALLRECHTEN-DOTTINGEN

Auftraggeber: Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Stefan Wolf

Ludwigsburg, Februar 2010



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München | Salzburg  
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Telefon: 07141/9360-0 Telefax: 07141 /9360-10  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Im Dezember 2009 erteilte die Gemeinde Ballrechten-Dottingen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung mit dem Ziel, eine adäquate Nahversorgung für die Wohnbevölkerung zu sichern.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde im Januar 2009 eine Kompletterhebung des Einzelhandelsbestandes in Ballrechten-Dottingen und Umgebung durchgeführt. Darüber hinaus standen der GMA Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes, der Gemeindeverwaltung Ballrechten-Dottingen sowie GMA-interne Unterlagen aus Einzelhandelsanalysen in der Region und in ganz Deutschland zur Verfügung. Die Daten der Untersuchung wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische Entscheidungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen. Eine Vervielfältigung und Weitergabe der vorliegenden Untersuchung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der GMA.

G M A

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Februar 2010

BE WFT skh

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Wesentliche Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung	2
2.1	Allgemeine Entwicklungstendenzen	2
2.2	Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel	4
2.3	Zwischenfazit zur aktuellen Einzelhandelsentwicklung	7
3.	Strukturdaten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen	7
<b>II.</b>	<b>Nachfragestruktur im Einzelhandel</b>	<b>11</b>
1.	Marktgebiet und Bevölkerung	11
2.	Kaufkraftpotenzial	13
2.1	Grundlagen der Kaufkraftberechnung	13
2.2	Kaufkraftvolumen im Jahr 2009	13
<b>III.</b>	<b>Situationsanalyse des Einzelhandelsstandorts Ballrechten-Dottingen</b>	<b>15</b>
1.	Aktueller Einzelhandelsbestand	15
2.	Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Gemeinden	17
3.	Kaufkraftströme	19
<b>IV.</b>	<b>Entwicklungsperspektiven für den Versorgungsstandort Ballrechten-Dottingen</b>	<b>21</b>
1.	Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen	21
2.	Hinweis und Empfehlungen zur Standortpolitik	22
3.	Wettbewerbssituation	25
<b>V.</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
1.	Kaufkraftbewegungen	28
2.	Auswirkungen des Vorhabens	32
2.1	Umsatzumverteilungswirkungen	32
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	33
2.3	Raumordnerische Bewertung	35
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>37</b>

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung beabsichtigt die Gemeinde Ballrechten-Dottingen eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen zu lassen. Die Analyse soll die realen Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes prüfen und als Grundlage für eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung dienen. Dabei steht die Sicherung einer bedarfsorientierten Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund, um Versorgungslücken v. a. bei Lebensmitteln zu vermeiden.

Besonderes Augenmerk gilt der Bedarfsprüfung für einen modernen Lebensmittelmarkt. Zudem ist sicher zu stellen, dass eine mögliche Neuansiedlung nicht zu Beeinträchtigungen der Standort- und Versorgungsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden führt.

Im Rahmen der Erstellung vorliegender Untersuchung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Darstellung allgemeiner Trends in der Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen, im Zusammenhang mit Veränderungen des Angebots- und Nachfrageverhaltens
- Darlegung wesentlicher Strukturdaten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen
- Analyse des Einzelhandelsstandortes Ballrechten-Dottingen durch Aufnahme des örtlichen Einzelhandelsangebotes, Ermittlung von Versorgungskennziffern und Vergleich mit anderen Gemeinden
- Abgrenzung des möglichen Marktgebietes des Einzelhandels von Ballrechten-Dottingen und Berechnung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale
- Bewertung einer möglichen Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten in Ballrechten-Dottingen.

## 2. Wesentliche Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung

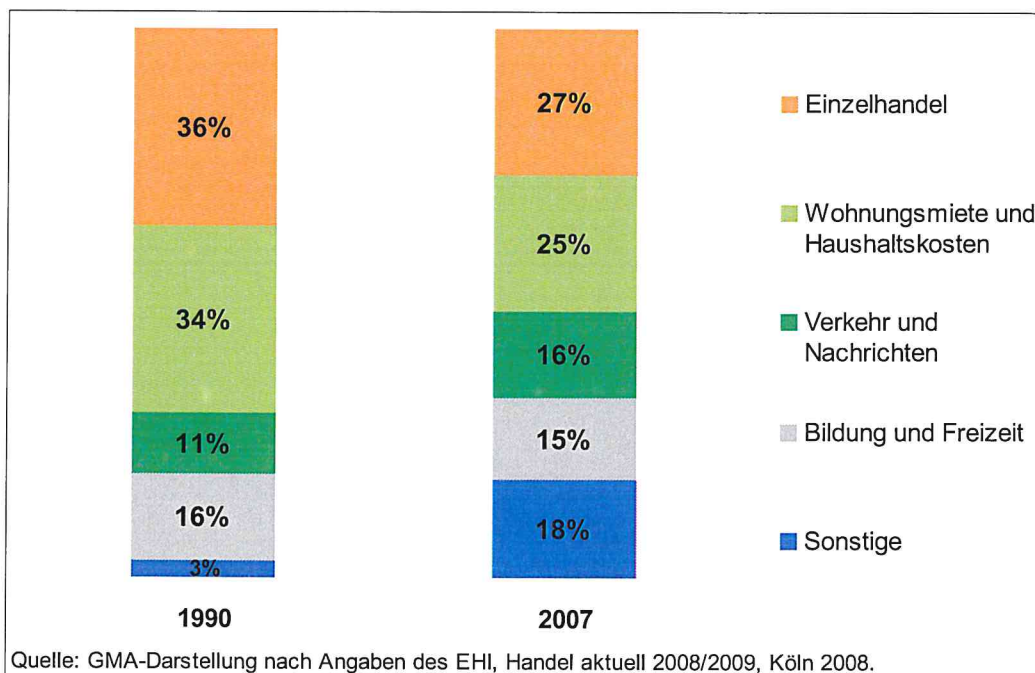
### 2.1 Allgemeine Entwicklungstendenzen

Für die Bewertung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Ballrechten-Dottingen ist es wichtig, auch die wesentlichen Entwicklungslinien des Einzelhandels in Deutschland zu verfolgen; nachfolgend werden strukturprägende Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt.

Auf der **Nachfrageseite** sind folgende wesentliche Veränderungen hervorzuheben:

- **Verändertes Ausgabeverhalten:** Von der Steigerung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in den letzten Jahren konnte der Einzelhandel nur unterproportional profitieren. So sank der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben im Zeitraum 1990 – 2007 von ca. 36 % auf ca. 27 %<sup>1</sup>, während für Wohnen, Mobilität oder auch Kommunikation und Vorsorgeleistungen höhere Ausgaben getätigt wurden (vgl. Abb. 1). Für das Jahr 2010 prognostiziert das Statistische Bundesamt einen Anteil des Einzelhandels am privaten Verbrauch von nur noch ca. 25 %.

Abbildung 1: Anteil Einzelhandel an privatem Konsum



<sup>1</sup> Quelle: EHI (Hrsg.): Handel aktuell 2008/2009.

- **Ausdifferenzierung der Nachfrage:** Die ursprüngliche Einteilung der Verbraucher in Zielgruppen kann nicht trennscharf aufrechterhalten werden. Zunehmend tritt der sog. „hybride“ Kunde auf, der nicht nur „Billigprodukte“ oder „Exklusives“ will sondern vielmehr beides. Das hybride Kaufverhalten führt zu einem Verlust der „Mitte“ zu Gunsten höherpreisiger, aber auch niedrigpreisiger Angebote. Der Marktanteil hochwertiger Produkte steigt leicht, der von Billigprodukten deutlich an, während das mittlere Preissegment zurückgehen wird.
- Als weiterer wichtiger Trend im Verbraucherverhalten ist das **steigende Anspruchsniveau** bei abnehmender Toleranz (z. B. Beeinträchtigungen durch Laufwege zum Geschäft, Witterung, fehlende Sauberkeit) zu benennen, das eine **sinkende Standort- und Unternehmensbindung zur Folge hat**.

Auf der **Angebotsseite** gewinnen folgende Trends an Einfluss auf die Einzelhandels- und Standortentwicklung:

- **Stagnation des Einzelhandelsumsatzes:** Im Zeitraum von 2000 bis 2008 stieg der Einzelhandelsumsatz nominal nur um ca. 5,6 %. Bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche um mehr als 10 % ist eine abnehmende Flächenproduktivität die zwangsläufige Folge.<sup>1</sup>
- **Entwicklung der Betriebstypen:** Mit den Flächen- und Umsatzentwicklungen ging ein Rückgang der Beschäftigtenzahl im Einzelhandel einher. Als Ursache hierfür ist auch eine Veränderung der Bedeutung der Betriebstypen zu Gunsten personalexteusiver Formate zu nennen. So sank der Marktanteil der traditionellen Bediengeschäfte seit 1980 kontinuierlich, während v. a. die Marktanteile von Fachmärkten und Lebensmitteldiscountern wuchsen.
- Gerade die dynamische Entwicklung der Fachmärkte umfasst mittlerweile nahezu alle Branchen. Da gerade in historischen Innenstädten **Fachmarktkonzepte** der Textil-, Schuh- oder auch Sportanbieter nur mit erheblichen Anstrengungen in historischer Bausubstanz unterzubringen sind, ist ein weiterer Ausbau dieses Betriebstyps in nicht integrierten, Pkw-orientierten Lagen zu erwarten.

---

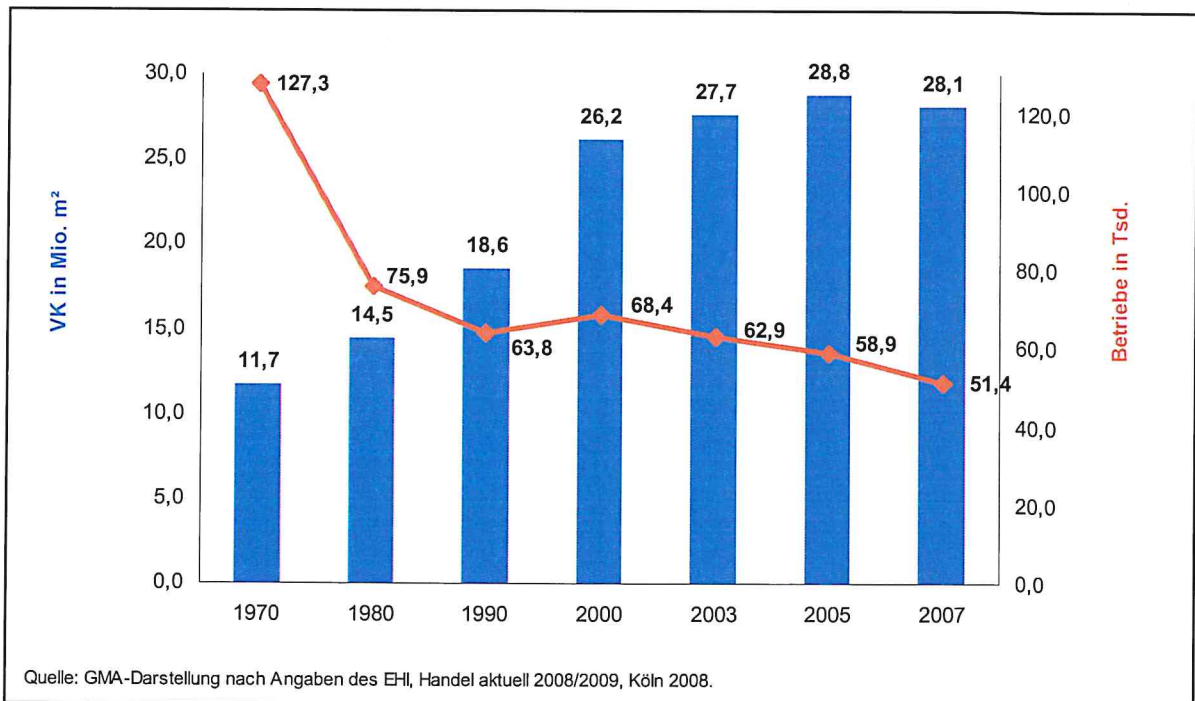
<sup>1</sup> Quelle: EHI, (Hrsg.): Handel aktuell 2008/2009, Köln 2008.

## 2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Als wesentliche Entwicklungen v. a. auch im Hinblick auf die heutigen Standortanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel können folgende Aspekte festgehalten werden:

- **Flächenwachstum und Rückgang der Betriebszahl:** Das Flächenwachstum im Einzelhandel kann exemplarisch im Lebensmitteleinzelhandel nachvollzogen werden. Damit ging ein deutliches Abschmelzen der Betriebszahl einher. Als Konsequenz ergaben sich größere Betriebseinheiten; derzeit liegt die durchschnittliche Betriebsgröße bei ca. 550 m<sup>2</sup> VK. Damit stieg der Wert seit Anfang der 1990er Jahre um ca. 240 m<sup>2</sup> VK an. Die Gründe hierfür sind vielfältig und sowohl bei den Anbietern (z. B. Rationalisierung), als auch bei den Verbrauchern (z. B. verändertes Nachfrageverhalten) zu finden. Lebensmittelanbieter mit Verkaufsflächen unter 500 m<sup>2</sup> geraten zunehmend an die Grenze der Wirtschaftlichkeit (vgl. Abb. 2).

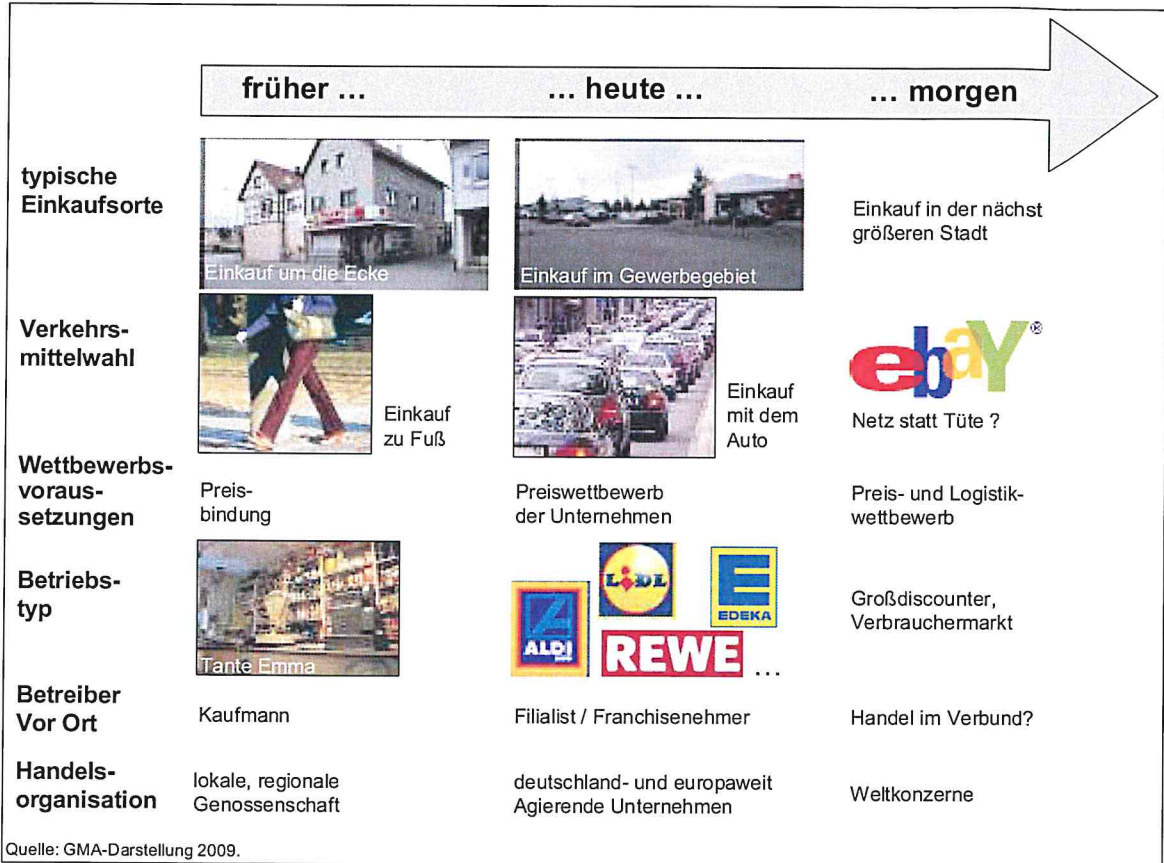
Abbildung 2: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels



- **Konzentration und Filialisierungstendenzen:** Die Zahl der Betreiber von Supermärkten und Discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die bundesweit tätig sind. Inhabergeführte, kettenunabhängige Geschäfte sind kaum noch anzutreffen.
- **Rückzug aus Wohnlagen:** Seit mehreren Jahren ist ein Rückzug von Einzelhandelsbetriebe sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteilen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und kurzfristigen Bedarfsgütern (z. B. Zeitschriften, Blumen, Drogerie-, Apothekerwaren) ist oft nicht mehr möglich. Dadurch geraten auch konsumnahe Dienstleister wie Frisör, Reinigung, Sparkasse oder Post unter Druck. Gebiete mit weniger als 3. – 4.000 Einwohnern bieten kaum das erforderliche Marktpotenzial für eigene Lebensmittelmärkte im Sinne von Nahversorgern. In jüngster Vergangenheit zeichnen sich aber verstärkt Bemühungen ab, alternative Nahversorgungskonzepte (z. B. Kleinflächenkonzepte, Integrationsmärkte, Genossenschaftsläden, Ladengemeinschaften und einige mehr) zu schaffen.
- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Städte und Gemeinden.
- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Während Supermärkte der ersten Generation noch mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 400 m<sup>2</sup> errichtet wurden, werden mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.300 und 1.800 m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen. Der Trend zu größeren Verkaufsflächen ist auch bei Discountmärkten feststellbar. Discounter, die bislang überwiegend Verkaufsflächen zwischen 500 – 700 m<sup>2</sup> aufwiesen, realisieren inzwischen Verkaufsflächen bis 1.400 m<sup>2</sup>. Auch **Drogeriemärkte** stellen heute deutlich höhere Anforderungen an Standort und Dimensionierung. So streben die gängigen Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen von mindestens 450 m<sup>2</sup> an, in der Regel werden neue Märkte mit ca. 600 – 700 m<sup>2</sup> VK realisiert. Hinzu kommen gestiegene Ansprüche an Erreichbarkeit, Einsehbarkeit sowie ein direkt dem Markt zugeordnetes Stellplatzangebot.



Abbildung 3: Lebensmittelhandel im Wandel



- **Betriebstypen:** Zur Zeit ist eine Konzentration der Verkaufsflächen auf großflächige Betriebsformen wie Supermärkte und SB-Warenhäuser sowie v. a. auf Lebensmitteldiscounter erkennbar. Die expansivsten Tendenzen sind derzeit bei den Lebensmitteldiscountern zu beobachten. Der Marktanteil der Betriebsform Discounter am gesamten Lebensmitteleinzelhandel konnte in den vergangenen Jahren auf heute ca. 42 % gesteigert werden.
- Ein bezeichnender Strukturunterschied zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt ist die Artikelanzahl. Dabei ist im Vergleich zu allen anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels für den Lebensmitteldiscounter die geringste Anzahl der geführten Artikel zu erwähnen. So werden in einem Lebensmitteldiscounter nur etwa 20 % der Artikel eines durchschnittlichen Supermarktes geführt:

- Lebensmitteldiscounter: ca. 2.000 Artikel
- Supermarkt: ca. 10.100 Artikel
- Großer Supermarkt: ca. 25.000 Artikel.<sup>1</sup>

### 2.3 Zwischenfazit zur aktuellen Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandel konnte nur unterproportional von den steigenden Konsumausgaben profitieren. Der Wettbewerb der Ausgabepositionen (z.B. Versicherungen, Miete, Altersvorsorge) sorgt für deutliche Umschichtungen beim privaten Verbrauch. Weiterhin vollzieht sich eine preisbezogene Polarisierung der Nachfrage. Im Lebensmittelbereich ist eine Abnahme kleinstrukturierter Betriebe bei gleichzeitigem Vordringen des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter festzustellen. Steigende Mindestanforderungen bei Neuansiedlungen hinsichtlich Verkaufsflächengröße, Stellplatzangebot, etc. erschweren die Integration in innerörtlichen Lagen.

## 3. Strukturdaten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und bildet gemeinsam mit der Stadt Heitersheim sowie der Gemeinde Eschbach die Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim. Landes- bzw. regionalplanerisch ist dem Ort keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das direkt westlich angrenzende Kleinzentrum Heitersheim sowie das nördlich angrenzende Mittelzentrum Staufen im Breisgau<sup>2</sup>.

Die **Verkehrsanbindung** von Ballrechten-Dottingen wird durch die Landesstraße L 125 (Anbindung nach Staufen im Breisgau und Müllheim) sichergestellt. Über die Kreisstraße K 4941 besteht zudem eine direkte Anbindung nach Heitersheim sowie die nordwestlich des Gemeindegebiets verlaufende B 3. Zur nächst gelegenen Anschlussstelle an die Autobahn A 5 beträgt die Entfernung ca. 11 km (Anschlussstelle Hartheim / Heitersheim). Eine Anbindung an das Bahnnetz besteht nicht. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird jedoch durch mehrere Bushaltepunkte im Gemeindegebiet gewährleistet (Betreiber: Regio-Verkehrsverbund Freiburg).

---

<sup>1</sup> Quelle: EHI Köln, Handel aktuell 2008/2009 (ca.-Werte, gerundet)

<sup>2</sup> Gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Krozingen.

Die **Siedlungsstruktur** wird durch die beiden relativ kompakten Siedlungskörper der Ortsteile Ballrechten und Dottingen geprägt. Diese sind siedlungsstrukturell beinahe zusammengewachsen und werden nur noch durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 125 sowie eine Geländestufe voneinander getrennt.

Derzeit weist die Gemeinde Ballrechten-Dottingen eine **Einwohnerzahl** von ca. 2.230 Personen<sup>1</sup> auf. In den vergangenen 10 Jahren war für die Gemeinde ebenso wie die umliegenden Städte und Gemeinden eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Das Wachstum lag dabei mit ca. 8,5 % über dem des Landkreises Breisgau Hochschwarzwald insgesamt (+ 5,4 %).

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1999 – 2009**

Daten	Einwohner		Veränderung 1999 / 2009	
	1999	2009	abs.	in %
Ballrechten-Dottingen	2.056	2.230	+ 174	+ 8,5
Sulzburg	2.613	2.724	+ 111	+ 4,2
Buggingen	3.744	3.908	+ 164	+ 4,4
Heitersheim	5.553	6.069	+ 516	+ 9,3
Staufen	7.230	7.679	+ 449	+ 6,2
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	238.770	251.748	+ 12.978	+ 5,4
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.1999 bzw. 30.06.2009				

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weist für den Landkreis Breisgau Hochschwarzwald auch für die kommenden Jahre eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung aus. Bis zum Jahr 2020 ist demnach ein leichter Bevölkerungsanstieg um ca. 1,2 % zu erwarten.

Bei den **Pendlerverflechtungen** stehen in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ca. 180 Einpendlern rd. 700 Auspendler gegenüber. Somit errechnet sich für das Jahr 2008 ein

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.06.2009.

negativer Pendlersaldo von 520 Personen<sup>1</sup>. Insgesamt existieren in Ballrechten Dottingen nach Angabe der Gemeindeverwaltung **ca. 400 Arbeitsplätze**.

Infolge der attraktiven landschaftlichen Umgebung des Markgräfler Landes im Übergang von Rheinebene zum Hochschwarzwald sowie auch der Lage an der Badischen Weinstraße kommt dem **Tourismus** in der Region ein hoher Stellenwert zu. In diesem Sektor weist jedoch die benachbarte Stadt Sulzburg (ca. 48.120 Übernachtungen<sup>2</sup>) eine größere Bedeutung als Ballrechten-Dottingen auf (ca. 12.220 Übernachtungen<sup>3</sup>).

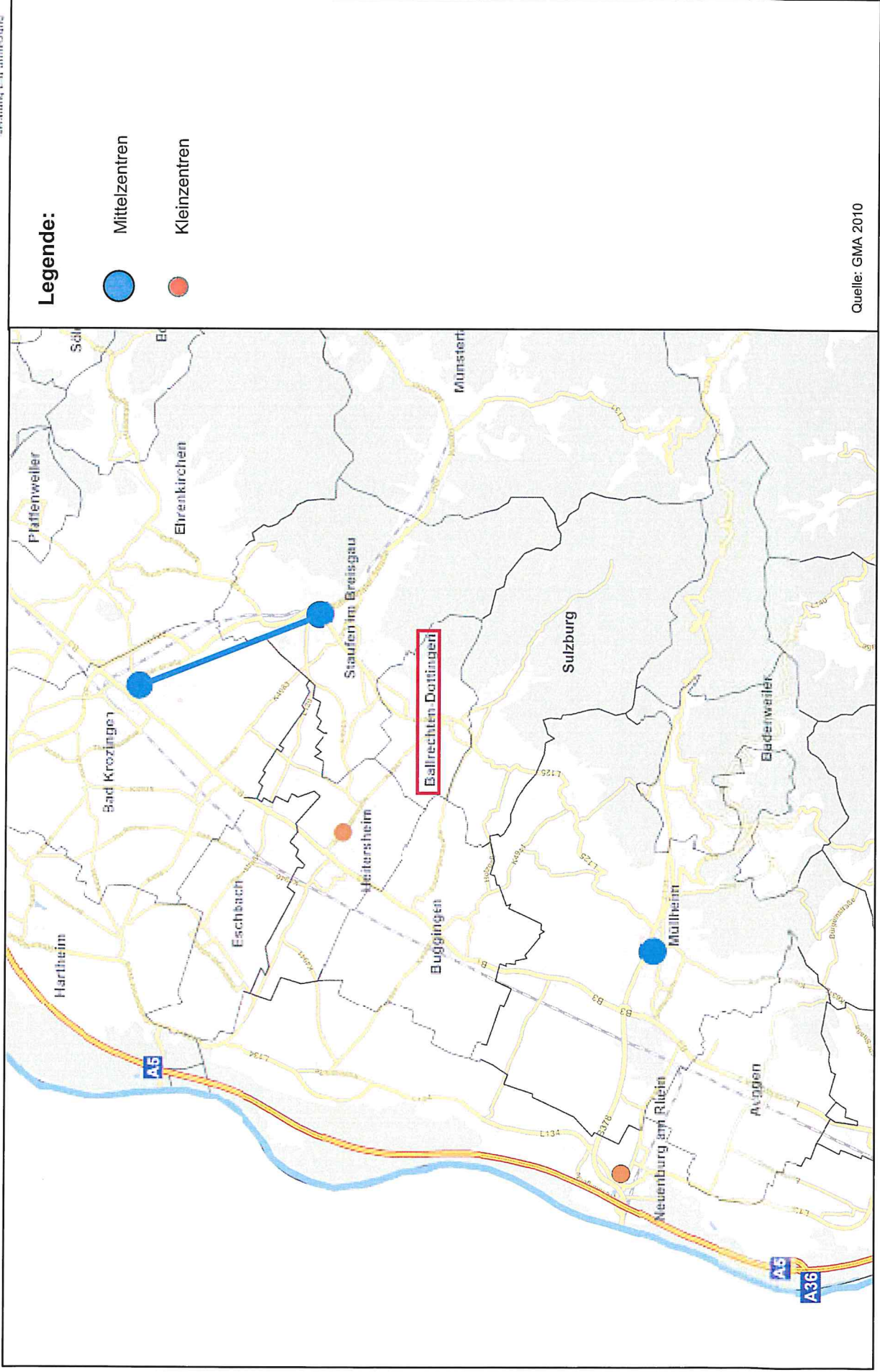
---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2008; ca.-Werte, gerundet.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Daten für das Jahr 2008.

<sup>3</sup> Inkl. Beherbergungsbetriebe mit unter 9 Betten; Angaben der Gemeindeverwaltung Ballrechten-Dottingen.

Karte 1: Lage von Ballrechten-Dottingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## II. Nachfragestruktur im Einzelhandel

### 1. Marktgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Marktgebietes stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Es dient der Berechnung der Kaufkraftströme für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen. Als Marktgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Einkaufsort Ballrechten-Dottingen voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden<sup>1</sup>.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z.B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel IV.)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (z. B. in Heitersheim).

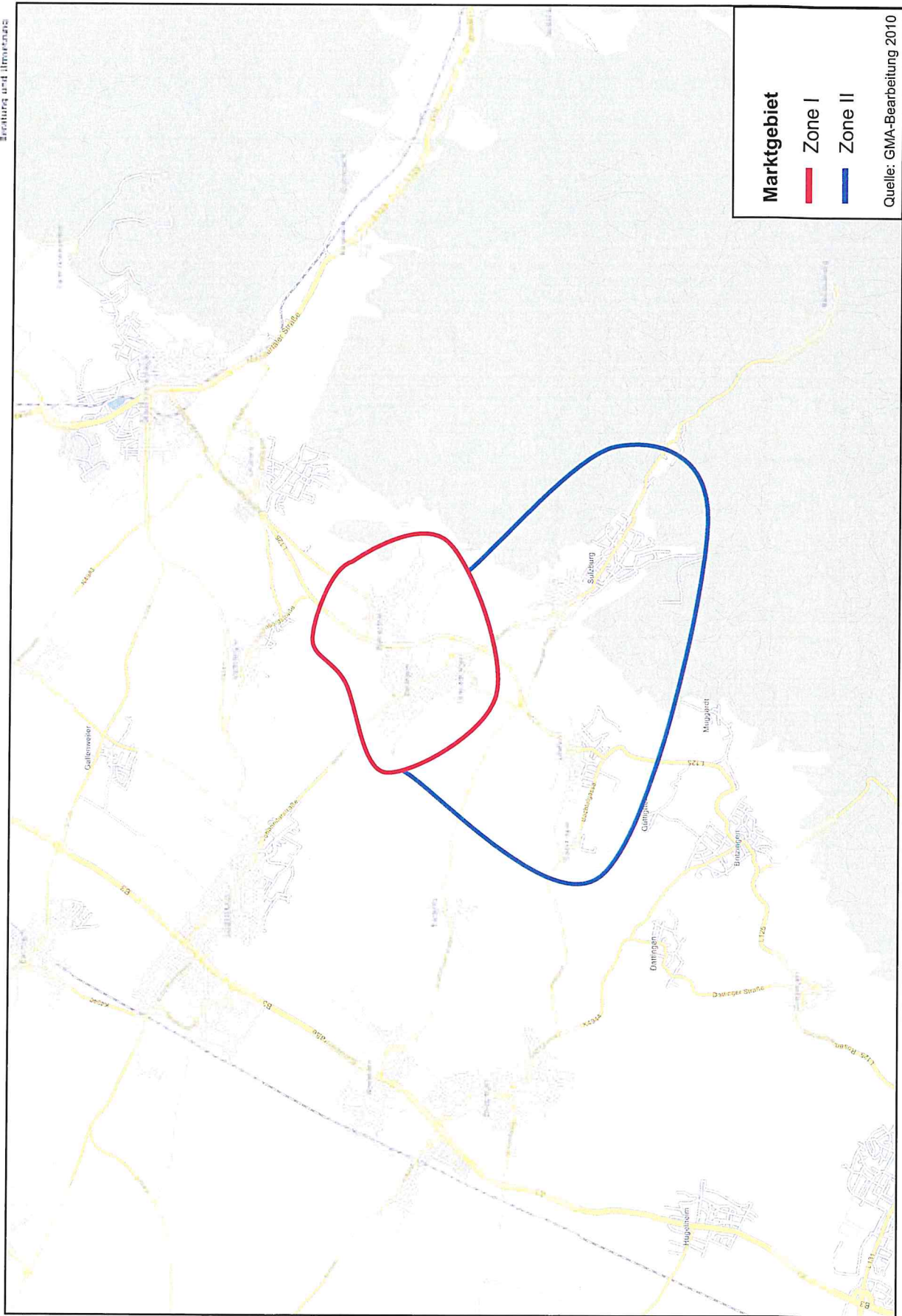
Das Marktgebiet lässt sich wie folgt abgrenzen (vgl. Karte 2):

▪ Zone I: Ballrechten-Dottingen	ca. 2.230
▪ Zone II: Sulzburg	ca. 2.720
<b>▪ Zone I – II: Marktgebiet insgesamt</b>	<b>ca. 4.950<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes vorausgesetzt.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2009.

**Karte 2: Marktgebiet von Ballrechten-Dottingen**



## 2. Kaufkraftpotenzial

### 2.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Die Berechnung der seitens der Gemeinde Ballrechten-Dottingen erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Als Grundlage dienen aktuelle Daten des statistischen Landesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte.

Die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) für die abgegrenzten Bedarfsgüter liegt laut GMA-Berechnungen bei ca. 5.264 € pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland. Davon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 1.788 € p. a., auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.476 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Ballrechten-Dottingen verfügt dabei über einen überdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten.<sup>1</sup>

### 2.2 Kaufkraftvolumen im Jahr 2009

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen auf **ca. 26,1 Mio. €** (vgl. Tab. 2).

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfallen

- |                                  |                 |             |
|----------------------------------|-----------------|-------------|
| ▪ auf Nahrungs- und Genussmittel | ca. 8,8 Mio. €  | (ca. 34 %)  |
| ▪ auf Nichtlebensmittel          | ca. 17,3 Mio. € | (ca. 66 %). |

---

<sup>1</sup> Die GfK Nürnberg errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf der Grundlage der Steuerstatistik. Für Ballrechten-Dottingen liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 101,9 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Für Sulzburg wird hingegen ein leicht unterdurchschnittlicher Wert von 96,6 erreicht.



**Tabelle 2: Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Ballrechten-Dottingen 2009**

Hauptwarengruppe	Kaufkraft in Mio. €		
	Zone I (Ballrechten- Dottingen)	Zone II (Sulzburg)	Zonen I – II
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>4,1</b>	<b>4,7</b>	<b>8,8</b>
Gesundheit, Körperpflege	1,5	1,7	3,2
Blumen, zool. Bedarf	0,3	0,3	0,6
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,6	0,7	1,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,5	1,8	3,3
Elektrowaren, Medien, Foto	1,1	1,2	2,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1,2	1,4	2,6
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf	1,0	1,2	2,2
Optik, Uhren / Schmuck	0,2	0,3	0,5
Sonstige Sortimente	0,6	0,7	1,3
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>8,0</b>	<b>9,3</b>	<b>17,3</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>12,1</b>	<b>14,0</b>	<b>26,1</b>
* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Berechnungen 2010 (ca.-Werte, gerundet).			

### **III. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandorts Ballrechten-Dottingen**

#### **1. Aktueller Einzelhandelsbestand**

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels, die im Januar 2010 durchgeführt wurde. Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es in Ballrechten-Dottingen insgesamt 5 Einzelhandelsbetriebe (vgl. Karte 3). Dies sind im Einzelnen:

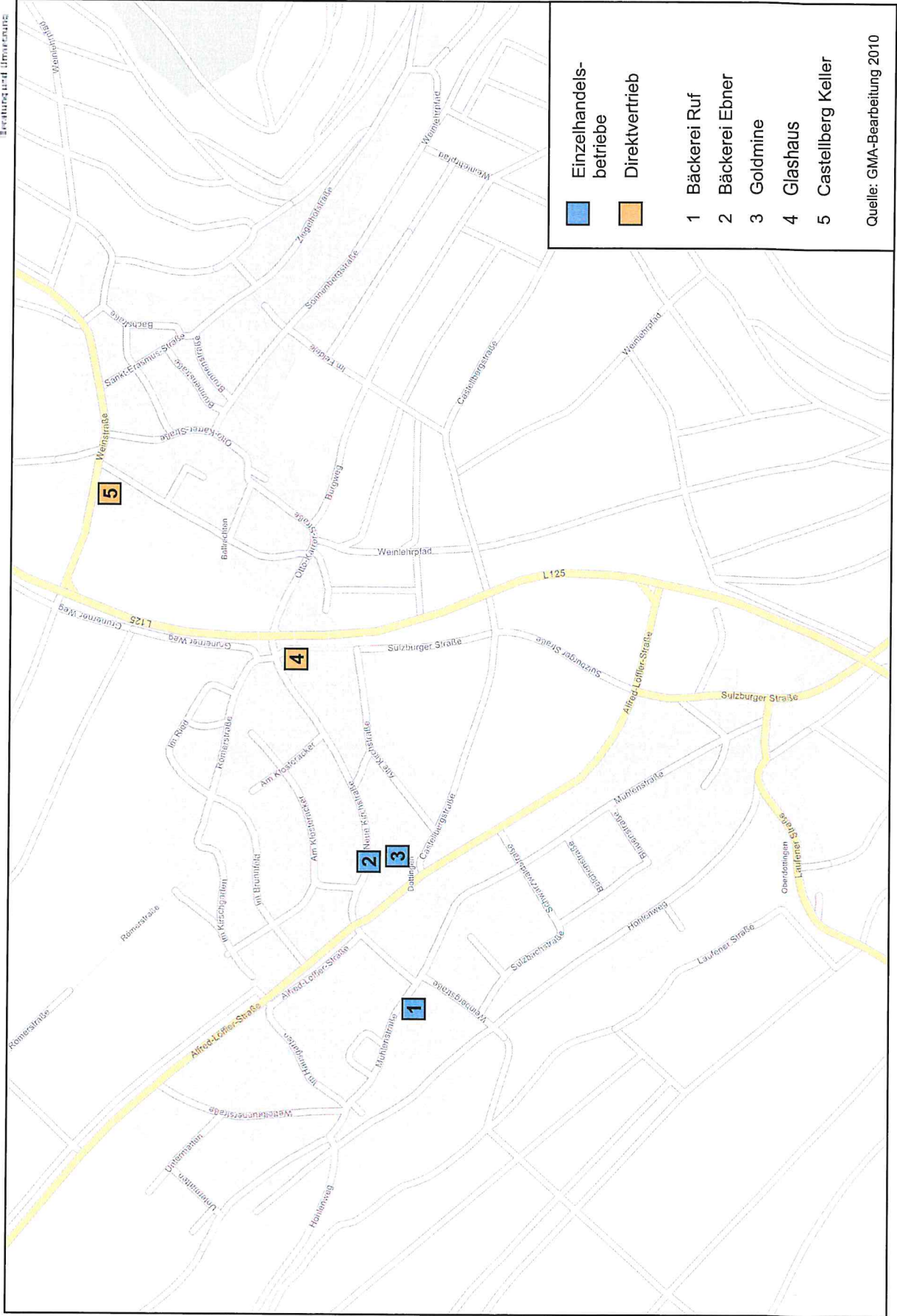
- Bäckerei Ruf, Mühlenstraße
- Bäckerei Ebner, Neue Kirchstraße / Rathausplatz
- Goldmine, Neue Kirchstraße / Rathausplatz (Schreibwaren)
- Glashaus, Neue Kirchstraße (Kunst / Geschenkartikel)
- Castellberg-Keller, Weinstraße (alk. Getränke).

Während es sich bei den ersten drei Betrieben um „klassische“ Einzelhandelsbetriebe handelt, stellen die beiden letztgenannten Direktvertriebsformen dar, die im Zusammenhang mit der Erzeugung von Produkten vor Ort stehen. Insgesamt verfügen die fünf genannten Betriebe über eine Verkaufsfläche von ca. 315 m<sup>2</sup>, wobei davon ca. 210 m<sup>2</sup> auf die drei Lebensmittelanbieter entfallen.

Relevanz für die Nahversorgung mit Lebensmitteln für die Wohnbevölkerung vor Ort weisen lediglich die beiden Bäckereien auf. Im Fall der Bäckerei in der Mühlenstraße ist auf eingeschränkte Öffnungszeiten hinzuweisen. Insgesamt ist somit derzeit keine adäquate Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen vorhanden.

Im benachbarten Sulzburg befinden sich etwas ausgeprägtere Einzelhandelsstrukturen, die sich aus einem kleinen Lebensmittelmarkt (< 200 m<sup>2</sup>) und einem kleinteiligen Fachhandelsbesatz zusammensetzen (vgl. Tab. 3).

### Karte 3: Einzelhandel in Ballrechten-Dottingen



**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Stadt Sulzburg**

Lebensmittel	Nichtlebensmittel
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edeka Markt Sutter</li> <li>▪ Getränkemarkt Krebs</li> <li>▪ Der Weinladen</li> <li>▪ Bäckerei Ruf</li> <li>▪ Metzgerei Sum</li> <li>▪ Bäckerei Ruf (Sulzburg-Laufen)</li> <li>▪ Winzergenossenschaft Laufen (Sulzburg-Laufen; Direktvertrieb)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> <li>▪ Gärtnerei</li> <li>▪ Antiquariat und Mehr</li> <li>▪ Buntstift (Schreibwaren)</li> <li>▪ Handgemachtes bei Ilona (Textil)</li> <li>▪ Elektro Münz</li> <li>▪ Marquardt (Geschenke, GPK)</li> <li>▪ Optiker</li> <li>▪ Fahrrad Glaser</li> </ul>
Quelle: GMA-Erhebung 2010	

Die sieben in Sulzburg (inkl. Ortsteile) ansässigen Lebensmittelanbieter verfügen dabei über eine Verkaufsfläche von rund 600 m<sup>2</sup>. Die Bestandsdaten machen deutlich, dass auch in Sulzburg im Lebensmittelbereich nur ein begrenztes Angebot vorhanden ist. Folglich beschränkt sich die Versorgungsbedeutung überwiegend auf die ortsansässige Bevölkerung sowie Übernachtungs- und Tagesgäste.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand im Lebensmittelbereich**

Gemeinde / Stadt	Daten	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Ballrechten-Dottingen		3	210
Sulzburg		7	600
Quelle: GMA-Erhebung 2010, ca.-Werte gerundet			

## 2. Einzelhandelsausstattung im Vergleich mit anderen Gemeinden

In einem weiteren Schritt soll nunmehr die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde in einen **quantitativen Vergleich** gestellt werden. Hierzu werden sog. Versorgungskennziffern verwendet, die die Ausstattung der Kommunen auf die Einwohnerzahl normiert, um einen Vergleich zu ermöglichen.

Der Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich der Gemeinde Ballrechten-Dottingen lässt sich wie folgt charakterisieren:

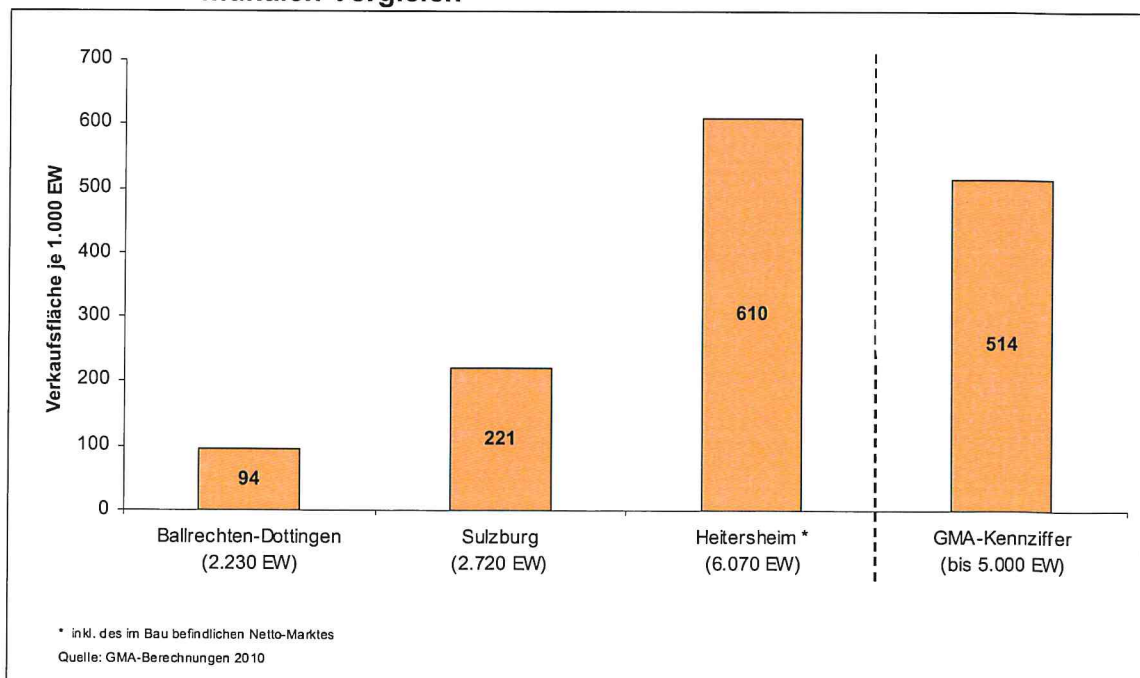
- Ballrechten-Dottingen verfügt über ca. 1,3 Arbeitsstätten je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelsektor.

- Bezogen auf 1.000 Einwohner existiert im Lebensmittelsektor von Ballrechten-Dottingen ein Verkaufsflächenbesatz von ca. 94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zum Vergleich dienen Werte der benachbarten Städte Heitersheim und Sulzburg sowie bundesdeutsche Durchschnittswerte von Kommunen mit unter 5.000 Einwohnern, die sog. GMA-Kennziffer<sup>1</sup> (vgl. Abbildung 4). Allerdings sind diese Vergleichskennziffern nicht als Zielgröße oder Richtwert zu verstehen sondern sollen lediglich der Vergleichbarkeit und der Orientierung dienen.

Im Vergleich weist Ballrechten-Dottingen nur eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung auf<sup>2</sup>. Auch in Sulzburg wird nur ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Für den Gesamttraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg ist damit ein Versorgungsdefizit im Lebensmittelbereich festzustellen.

**Abbildung 4: Aktuelle Einzelhandelsituation im Lebensmittelbereich im interkommunalen Vergleich**



<sup>1</sup> Vgl. GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“. Im Fall der Kommunen mit bis zu 5.000 Einwohnern wurden 144 Städte und Gemeinden in den Vergleich einbezogen.

<sup>2</sup> Dabei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass hier bereits der Direktvertrieb der Castellberg-Kellerei beinhaltet ist, der nicht als „klassischer“ Einzelhandel einzustufen ist und für die Nahversorgung keine Relevanz besitzt.

### 3. Kaufkraftströme

Insgesamt erzielte der Lebensmitteleinzelhandel in Ballrechten-Dottingen im Jahr 2009 nach GMA-Einschätzung eine Brutto-Umsatzleistung<sup>1</sup> von ca. 0,1 – 0,2 Mio. €. Der überwiegende Teil dieses Umsatzes stammt von Kunden aus Ballrechten-Dottingen; nennenswerte Kaufkraftzuflüsse sind nicht zu erwarten. Für Sulzburg kann hingegen ein Kaufkraftzufluss i. H. von 0,5 – 0,6 Mio. € angesetzt werden, der von Touristen, Arbeitspendlern sowie zu einem geringen Teil auch von Kunden aus Ballrechten-Dottingen stammt.

**Tabelle 5: Umsatzherkunft im Lebensmitteleinzelhandel**

Warenbereiche	Umsatz* in Mio. €		
	gesamt	mit Kunden aus der Stadt / Gemeinde	mit auswärtigen Kunden
Ballrechten-Dottingen	0,1 – 0,2	0,1 – 0,2	---
Sulzburg	1,8 – 2,0	1,4	0,5 – 0,6

\* ohne Direktverkäufe, z. B. Winzergenossenschaft in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg-Laufen.  
Quelle: GMA-Berechnung 2010 (ca.-Werte gerundet)

Die **Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich** lässt sich durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Für **Ballrechten-Dottingen** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

$$\begin{array}{lclcl}
 \text{ca. 0,1 – 0,2 Mio. €} & : & \text{ca. 4,1 Mio. €} & = & \text{ca. 3 – 4 \%} \\
 \text{(Umsatz mit Kunden aus Ballrechten-Dottingen)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)} & & \text{(Kaufkraftbindung)}
 \end{array}$$

Für **Sulzburg** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

$$\begin{array}{lclcl}
 \text{ca. 1,4 Mio. €} & : & \text{ca. 4,7 Mio. €} & = & \text{ca. 29 – 30 \%} \\
 \text{(Umsatz mit Kunden aus Sulzburg)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung)} & & \text{(Kaufkraftbindung)}
 \end{array}$$

<sup>1</sup> Die Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet (= bereinigte Umsatzleistung).

Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte zeigt sich, dass in Ballrechten-Dottingen nur ein minimaler Anteil von 3 – 4 % der vorhandenen Kaufkraft am Ort gebunden werden kann. Umgekehrt betragen die **Kaufkraftabflüsse**<sup>1</sup> ca. 3,9 – 4,0 Mio. € bzw. ca. 96 – 97 % des Kaufkraftpotenzials. Auch in Sulzburg wird mit unter 30 % nur der kleinere Teil der vorhandenen Kaufkraft gebunden. Rund 3,3 Mio. € fließen an andere Standorte ab.

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen im Kaufkraftstrommodell (Kapitel V).

#### IV. Entwicklungsperspektiven für den Versorgungsstandort Ballrechten-Dottingen

##### 1. Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen

Die voran gegangenen Ausführungen zur aktuellen Einzelhandelssituation in Ballrechten-Dottingen haben gezeigt, dass derzeit keine adäquate Versorgungssituation für die Wohnbevölkerung gegeben ist. So ist im Lebensmittelbereich keine umfassende Versorgung vor Ort möglich.

Zur Sicherung der Nahversorgung strebt die Gemeinde Ballrechten-Dottingen daher die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarktes an, der der Wohnbevölkerung langfristig ein möglichst breites Spektrum an Produkten anbieten kann. Dazu soll bevorzugt ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden, der sich gegenüber dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter durch eine deutlich größere Artikelanzahl und einen höheren Frischeanteil auszeichnet und damit unter Nahversorgungsgesichtspunkten grundsätzlich zur bevorzugen ist. Als Mindestanforderung für einen Lebensmittelvollsortimenter kann derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 – 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesehen werden. Zusätzlich werden i. d. R. mindestens 80 ebenerdige Parkplätze von den Betreibern als notwendig erachtet. Die wesentlichen Standortanforderungen der gängigen Betreiber von Lebensmittelmärkten sind Tabelle 6 zu entnehmen.

**Tabelle 6: Standortanforderung von Lebensmittelmärkten**

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt/ Verbrauchermarkt
Verkaufsfläche	ab 800 m <sup>2</sup>	ab 1.200 m <sup>2</sup>	ab 2.500 m <sup>2</sup>
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 7.000 m <sup>2</sup>
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW
Quelle: GMA-Standortforschung			



Zunächst ist daher zu klären, wo im Gemeindegebiet geeignete Flächenpotenziale mit einer ausreichenden Größe vorhanden sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob für einen modernen Lebensmittelmarkt ein ausreichendes Bevölkerungs- und damit Kaufkraftpotenzial zur Verfügung steht und ob vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation ausreichende hohe Marktanteile erreicht werden können. Dabei ist insbesondere auch die benachbarte Stadt Sulzburg mit einzubeziehen, die angesichts der Lagebeziehung und der Verkehrsstruktur ebenfalls im Marktgebiet eines Supermarktes in Ballrechten-Dottingen liegen würde.

## **2. Hinweis und Empfehlungen zur Standortpolitik**

Für die mögliche Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen wurden seitens der Gemeindeverwaltung bereits im Vorfeld mögliche Standortalternativen umfassend geprüft. Im Ergebnis konnten zwei Areale identifiziert werden, die grundsätzlich für eine einzelhandelsbezogene Inwertsetzung in Frage kommen (vgl. Karte 4). Dies sind ...

- Teilfläche I: L 125 / Im Biefang, Gesamtfläche ca. 3.426 m<sup>2</sup>
- Teilfläche II: L 125 / Alfred-Löffler-Straße, Gesamtfläche ca. 11.443 m<sup>2</sup>

Beide Flächen schließen direkt an den bestehenden Siedlungskörper an und können folglich als typische Ortsrandlagen bezeichnet werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Siedlungskörpers von Ballrechten-Dottingen keine größeren Areale vorhanden sind, die für eine Bebauung bzw. Umnutzung für einen größeren Lebensmittelmarkt in Frage kommen.

Ein Vergleich der zur Verfügung stehenden Flächenalternativen I und II mit den Standortanforderungen für moderne Lebensmittelmärkte macht transparent, dass nur Standort II für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Frage kommt. Unabhängig von den weiteren Eigenschaften von Teilfläche I ermöglicht die Flächengröße von deutlich unter 4.000 m<sup>2</sup> hier keine Realisierung des Vorhabens. Daher wird dieser Standort nachfolgend nicht weiter thematisiert.

Die verbleibende Standortalternative II liegt im südlichen Teil von Ballrechten-Dottingen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Areal wird im Osten von der L 125, im Norden von der Alfred-Löffler-Straße und im Westen von der Sulzburger Straße und der anschließenden Bebauung begrenzt und weist eine weitgehende ebene Topographie auf.

Das **Umfeld** des Planstandortes wird durch die westlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Dabei befinden sich entlang der Mühlstraße teilweise auch größere Mehrfamiliengebäude. Nördlich, östlich und südlich schließen sich an das Areal landwirtschaftliche Nutzflächen und Kleingartenanlagen an.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist durch die Lage direkt an der L 125 gegeben. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung wäre eine direkte Erschließung von dieser Kreisstraße möglich. Eine direkte Anbindung ans benachbarte Sulzburg besteht über die Sulzburger Straße. Eine ÖPNV-Haltestelle existiert derzeit im direkten Standortumfeld noch nicht, jedoch kann diese nach Angaben der Gemeindeverwaltung ggf. eingerichtet werden.

Die spezifischen Eigenschaften des Planstandortes können in positive und negative Faktoren gegliedert werden. Sie haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung des Planobjektes und werden deshalb nachfolgend vergleichen gegenübergestellt:

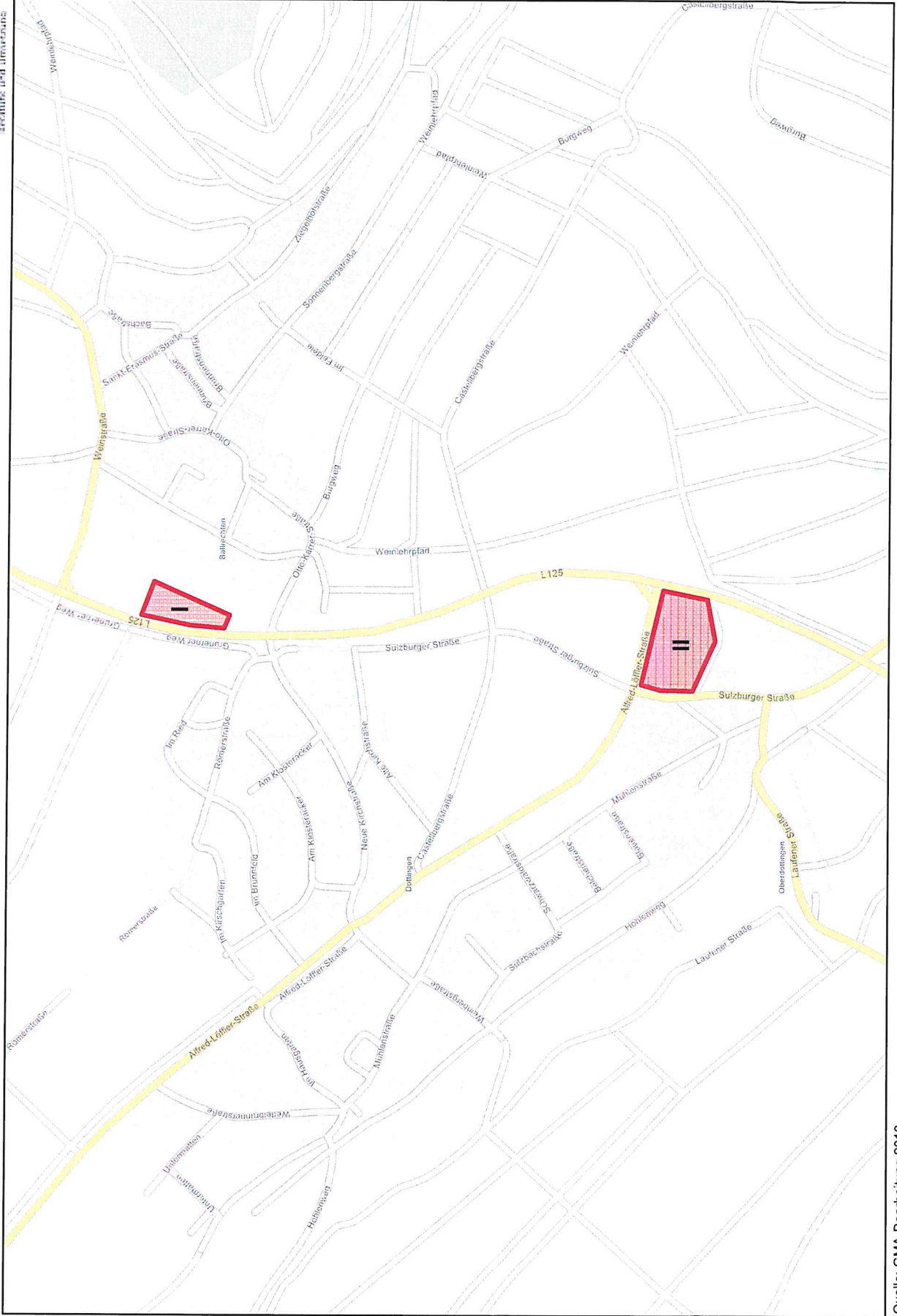
**Positive Standortfaktoren:**

- + ausreichende Flächenverfügbarkeit
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit
- + direkte Anbindung ans benachbarte Sulzburg
- + ÖPNV-Anbindung ggf. realisierbar
- + unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche
- + uneingeschränkte Einsehbarkeit von der L 125

**Negative Standortfaktoren:**

- städtebauliche Randlage
- Flächenverbrauch (Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt).

**Karte 4: Standortalternativen**



### 3. Wettbewerbssituation

Der projektrelevante Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel in den umliegenden Städten und Gemeinden wird nachfolgend dargestellt und bewertet. Alle Angaben beruhen auf einer im Januar 2010 vor Ort durchgeführten Erhebung.

Als wesentliche Wettbewerber sind dabei insbesondere größere Lebensmittelmärkte anzusehen, bei denen eine wesentliche Sortimentsüberschneidung mit dem geplanten Supermarkt gegeben ist. In den umliegenden Städten Sulzburg, Staufen im Breisgau, Heitersheim und Buggingen wurden folgende wesentliche Wettbewerber erfasst (vgl. Karte 5):

#### **Sulzburg**

- Edeka Markt Sutter, Hauptstraße unter 200 m<sup>2</sup> VK

#### **Staufen im Breisgau**

- E-aktiv Markt Mutschler, Großmattenstraße ca. 950 m<sup>2</sup> VK
- Aldi, Innere Neumatten ca. 850 m<sup>2</sup> VK
- Penny, Im Gaisgraben ca. 700 m<sup>2</sup> VK
- Norma, Im Gaisgraben ca. 650 m<sup>2</sup> VK
- Treff 3000, Wettelbrunner Straße ca. 450 m<sup>2</sup> VK
- Edeka Freudig, Hauptstraße unter 200 m<sup>2</sup> VK

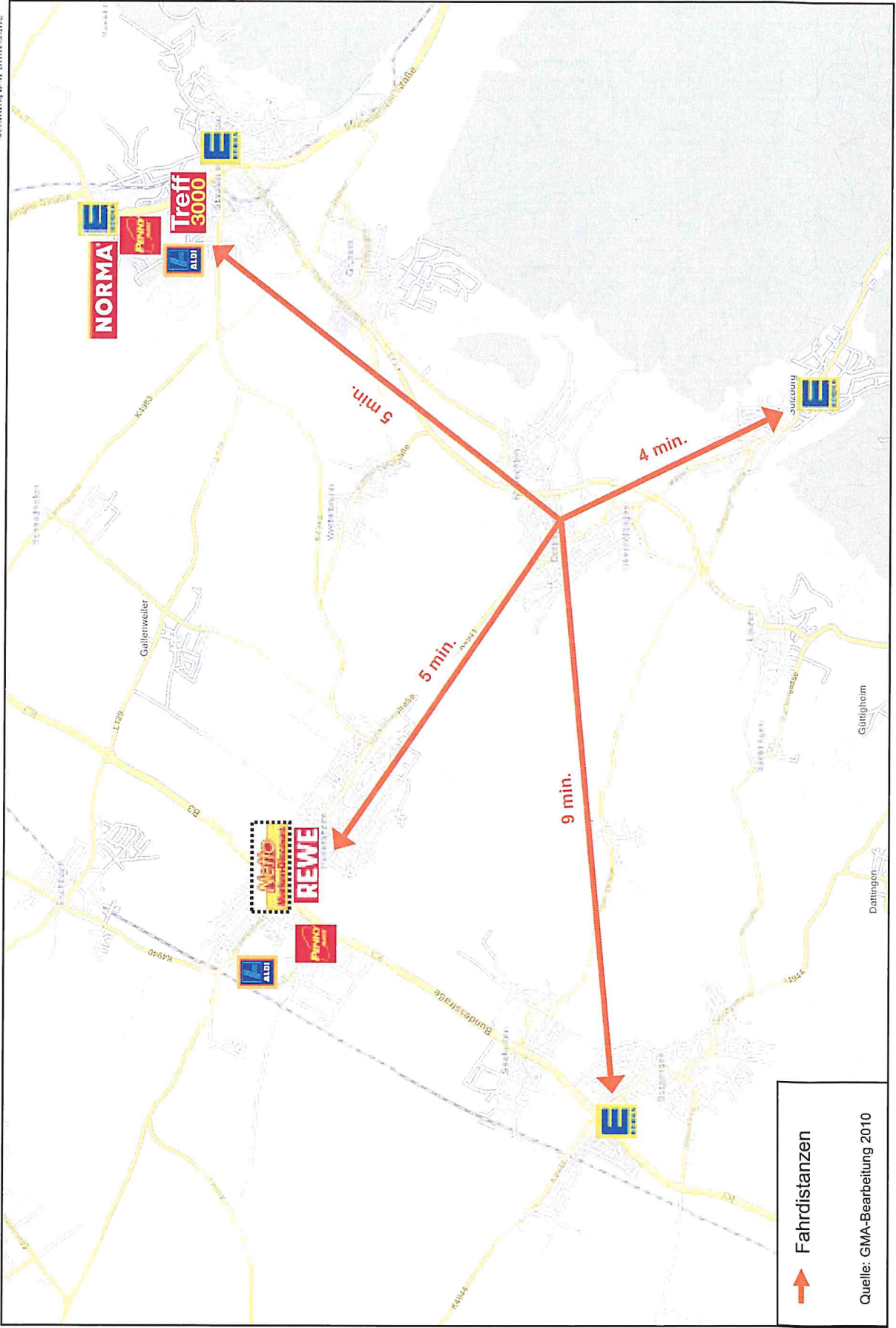
#### **Heitersheim**

- Rewe, Poststraße ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK
- Aldi, Uhlandstraße ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK
- Penny, Beiersdorfstraße ca. 650 m<sup>2</sup> VK
- Netto, B 3 / Im Stühlinger (im Bau) ca. 800 m<sup>2</sup> VK

#### **Buggingen**

- Edeka aktiv Markt Sutter, Brückleweg ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK.

Karte 5: Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich



#### 4. Marktanteile und Umsatzerwartung des Vorhabens

Zur Einschätzung der zukünftigen Marktbedeutung des Supermarktes wird die potenzielle Umsatzleistung anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt. Dieses Rechenmodell geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem vorhandenen Nachfragevolumen ausgegangen (vgl. Tabelle 7).

**Tabelle 7: Marktanteile und Umsatz des geplanten Supermarktes**

Zonen	Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I		4,1	45	1,8 - 1,9
Zone II		4,7	25	1,1 - 1,2
<b>Zonen I - II</b>		<b>8,8</b>	<b>34</b>	<b>3,0</b>
Umsatzanteil Nonfood (ca. 15 %)				0,6
Streuumsätze (ca. 10 - 15 %)				0,5
<b>Umsatz Gesamt</b>				<b>4,1</b>
* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren Quelle: GMA-Erhebung 2010, ca.-Werte gerundet				

Insgesamt ist eine Umsatzleistung von ca. 4,1 Mio. € (davon ca. 3,5 Mio. € im Lebensmittelbereich) zu erwarten, was einer Flächenleistung von ca. 3.500 – 3.600 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht<sup>1</sup>. Bei dem verkehrsgünstigen Standort sind neben den lokalen Umsätzen in gewissem Umfang auch sog. Streuumsätze mit Pkw-Kunden zu erwarten. Außerdem ist der übliche Nichtlebensmittelanteil von Supermärkten mit Randsortimenten wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Haushaltswaren, Zeitschriften usw. zu berücksichtigen.

Es wird deutlich, dass die Umsatzleistung voraussichtlich größtenteils aus dem Einzugsgebiet und hier v. a. aus der Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen generiert werden kann. Dabei handelt es sich insbesondere um die Bindung von derzeit aus der Gemeinde abfließender Kaufkraft (vgl. nachfolgende Ausführungen zu den Kaufkraftbewegungen). In diesem Zusammenhang kann von einem „Rückholeffekt“ gesprochen werden, v. a. gegenüber Großanbietern in Staufen und Heitersheim.

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Supermärkte beträgt aktuell knapp 4.000 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Quelle: EHI Handel aktuell 2009 / 2010). Die leicht unterdurchschnittliche Umsatzprognose für das Vorhaben ist auf das begrenzte Einwohnerpotenzial im Marktgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation zurückzuführen.

## **V. Auswirkungsanalyse**

In einem dritten Schritt sind die möglichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen auf die umliegenden Städte und Gemeinden (insbesondere Sulzburg, Heitersheim und Staufen im Breisgau) zu prüfen. Zudem ist zu untersuchen, in wie weit das Vorhaben mit den Zielen und Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sowie der Landesregionalplanung vereinbar ist.

### **1. Kaufkraftbewegungen**

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens sind zunächst die zu erwartenden Veränderungen bei den Kaufkraftbewegungen zu ermitteln. Dazu werden zunächst die derzeitigen Kaufkraftströme im Untersuchungsraum auf Basis der aktuellen Angebotssituation ermittelt. Auf Grundlage dieser „Status-Quo“-Situation wird eine Prognose zu den veränderten Kaufkraftbewegungen nach dem Markteintritt des geplanten Lebensmittelmarktes vorgenommen. Dazu wird ein prognostisches Rechenmodell angewendet, das neben der derzeitigen Angebotssituation im Untersuchungsraum auch weitere relevante Faktoren (z. B. Verkehrsanbindung, Pendlerbeziehungen, touristische Kaufkraftzuflüsse) berücksichtigt. Die Ergebnisse der Modellrechnung sind schematisch in den Abbildungen 5 und 6 dargestellt.

Abbildung 5: Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum – Status Quo

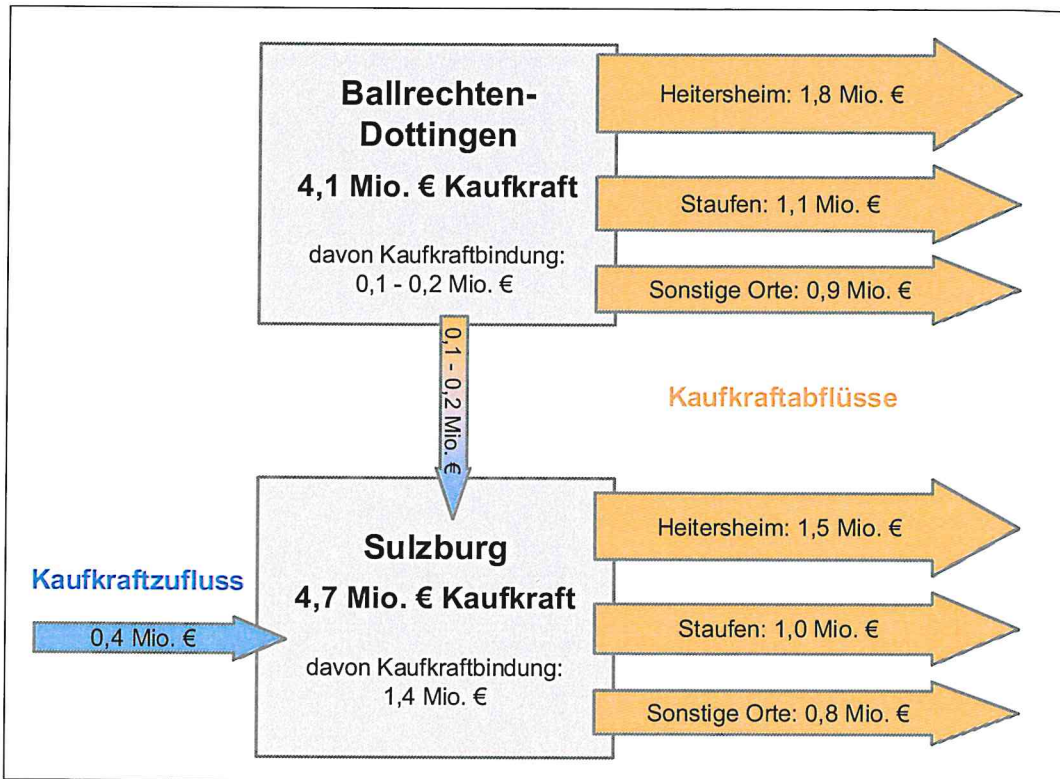
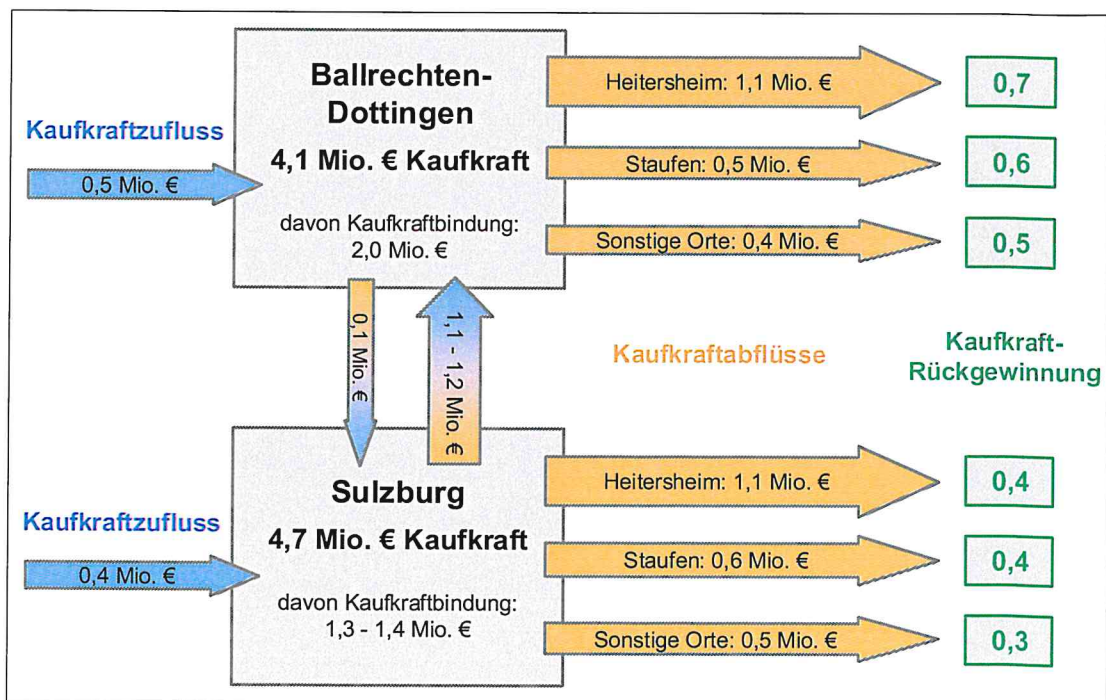


Abbildung 6: Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum – Prognose





Die aktuellen Kaufkraftbewegungen lassen sich wie folgt skizzieren:

- Derzeit fließt der größte Teil der in Ballrechten-Dottingen vorhandenen Kaufkraft ab. Davon profitiert insbesondere der Einzelhandel in Heitersheim und Staufen. Ein geringer Teil von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € kommt dem Sulzburger Einzelhandel zu Gute. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass die Kunden Sulzburg nicht gezielt zum Lebensmitteleinkauf aufsuchen, sondern vielmehr das gesamte Angebotspektrum mit den Fachgeschäften in der Hauptstraße (z. B. Apotheke, Bekleidung, Elektrowaren) schätzen. Dabei werden z. T. auch in Form von Kopplungskäufen die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Edeka Markt Sutter, Bäckerei, Metzgerei) aufgesucht. Für Großmengeneinkäufe im Lebensmittelbereich bevorzugen die Kunden jedoch die großen Lebensmittelmärkte, insbesondere in Staufen und Heitersheim.
- In Sulzburg kann durch das vorhandene Angebot ein etwas größerer Teil der Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Jedoch fließt auch hier der Großteil der Kaufkraft ab, da sich die Wohnbevölkerung Sulzburgs ebenfalls für Großmengeneinkäufe überwiegend auf die großen und verkehrlich gut erreichbaren Lebensmittelmärkte in Heitersheim und Staufen fokussiert. Vor Ort werden hingegen z. T. nur Ergänzungskäufe, v. a. im Frischwarenssektor, getätigt.
- Mit Folge der touristischen Bedeutung kommt dem Sulzburger Lebensmitteleinzelhandel ein Kaufkraftzufluss i. H. v. ca. 0,4 Mio. € zu Gute. In Ballrechten-Dottingen ist hingegen aufgrund der geringer ausgeprägten touristischen Bedeutung sowie aufgrund des geringen Angebotes derzeit von keinen nennenswerten Kaufkraftzuflüssen auszugehen.

Bei Realisierung des Vorhabens sind folgende Veränderungen bei den Kaufkraftbewegungen zu erwarten.

- Durch die Schaffung eines attraktiven Lebensmittelangebotes vor Ort kann die Kaufkraftbindung in Ballrechten-Dottingen deutlich erhöht werden. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig knapp die Hälfte der zur Verfügung stehenden Kaufkraft am Ort gehalten werden kann. Im Gegenzug werden sich die Kaufkraftabflüsse an andere Standorte, insbesondere nach Heitersheim sowie nach Staufen, deutlich reduzieren. In diesem Zusammenhang kann von einer „Kaufkraftrückgewinnung“ gesprochen werden, die sich in einer Größenordnung von ca. 1,8 – 1,9 Mio. € bewegt.

- Durch die Schaffung eines attraktiven Lebensmittelmarktes direkt an der L 125 wird das Vorhaben wie bereits gezeigt in beträchtlichem Umfang Streuumsätze realisieren können. Diese werden als Kaufkraftzuflüsse nach Ballrechten-Dottingen wirksam und liegen bei ca. 0,5 Mio. €.
- Für Sulzburg ist eine teilweise Umlenkung der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zu erwarten. Während die Bevölkerung seither für Großmengeneinkäufe u. a. die großen Lebensmittelmärkte in Staufen aufgesucht hat, wird die dorthin abfließende Kaufkraft zukünftig teilweise dem in Ballrechten-Dottingen geplanten Lebensmittelmarkt zu Gute kommen. Insgesamt lässt sich dieser Effekt auf ca. 1,1 Mio. € beziffern. Die Umlenkung geht nicht zu Lasten des Sulzburger Einzelhandels.
- Eine Veränderung der Kaufkraftzuflüsse nach Sulzburg durch Einpendler und Touristen ist nicht zu erwarten.
- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen wird zukünftig ein Teil der Kaufkraftabflüsse nach Sulzburg entfallen. Es ist jedoch nach wie vor davon auszugehen, dass Einwohner von Ballrechten-Dottingen den Einzelhandelsstandort Sulzburg mit den Fachgeschäften in der Stadtmitte aufsuchen werden und dabei auch in gewissem Umfang Kopplungskäufe bei den Lebensmittelanbietern tätigen. Die Umsatzleistung des Lebensmitteleinzelhandels in Sulzburg wird sich durch diesen Effekt daher lediglich marginal verringern.
- Da ein Lebensmittelmarkt in Ballrechten-Dottingen auch für die Sulzburger Bevölkerung ein attraktives und zudem gut erreichbares Angebot darstellen wird, werden voraussichtlich in geringem Umfang auch dem Edeka Markt Umsätze entzogen. Dieser Anbieter wird in seiner Rolle als spezialisierter örtlicher Nahversorger jedoch nach wie vor ausfüllen können und von Kopplungseffekten mit den umliegenden Fachhandelsbetrieben sowie Umsätzen mit Touristen profitieren.
- Auch nach der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird noch in beträchtlichem Umfang Kaufkraft aus dem Marktgebiet abfließen. Damit verbleibt ein Potenzial für die Erweiterung bestehender Lebensmittelanbieter oder die Ansiedlung ergänzender Angebotsformen in beiden Orten.

## 2. Auswirkungen des Vorhabens

### 2.1 Umsatzumverteilungswirkungen

Durch die Veränderung der Kaufkraftbewegungen ergeben sich Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Diese sind in Tabelle 8 dargestellt. Die Gegenüberstellung der Umverteilungseffekte und der derzeit in den umliegenden Orten getätigten Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht zudem die Berechnung der Umverteilungsquoten.

**Tabelle 8: Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich**

Daten Gemeinde / Stadt	Umverteilung in Mio. €	Umsatz des Einzelhandels in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Ballrechten-Dottingen	---	0,1 - 0,2	---
Sulzburg	max. 0,1	1,8 - 2,0	5 - 6
Heitersheim**	1,1	15,0 - 15,5	7 - 8
Staufen	1,0	16,5 - 17,0	5 - 6
Sonstige Orte***	1,3	k. A.	k. A.
Summe	3,5	---	---

\* ohne Direktverkäufe, z. B. Winzergenossenschaften in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg-Laufen; bei größeren Lebensmittelmärkten um Nonfood-Anteile bereinigte Umsätze  
 \*\* inkl. Umsatz des im Bau befindlichen Netto Lebensmitteldiscounters  
 \*\*\* inkl. Streuumsätze  
 Quelle: GMA-Berechnungen 2010, ca.-Werte gerundet

Es wird deutlich, dass in den umliegenden Städten Sulzburg, Heitersheim und Staufen Umverteilungsquoten von max. 8 % erreicht werden. Damit wird ein wettbewerbsübliches Maß nicht überschritten. Negative Auswirkungen i. S. einer Bestandsgefährdung bestehender Betriebe, sind damit nicht zu erwarten.

Unabhängig von dieser Bewertung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die beiden Edeka-Märkte in den Innenstädten von Sulzburg und Staufen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung (jeweils < 200 m<sup>2</sup>) sowie der Standortrahmenbedingungen als nicht mehr zeitgemäß einzustufen sind. In den vergangenen Jahren sind vergleichbare Angebotsformen vielerorts vom Markt verschwunden, wobei neben wirtschaftlichen Aspekten häufig

auch strategische Entscheidungen (z. B. Standortverlagerungen, Vereinheitlichung der Vertriebsformen) der Betreiber verantwortlich waren. Insofern ist, unabhängig von den Auswirkungen des Vorhabens in Ballrechten-Dottingen, mittelfristige der Erhalt dieser Anbieter fraglich.

Gegenüber sonstigen Orten werden ca. 1,3 Mio. € umverteilt. Diese Auswirkungen verteilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Lebensmittelanbietern, u. a. in Buggingen, Müllheim und Bad Krozingen. Gegen einzelne Betriebe werden entsprechend nur marginale Auswirkungen entstehen.

## 2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie die das Verwaltungshandeln präzisierende Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten („Einzelhandelserlass“) vom 21. Februar 2001 heranzuziehen.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben in nicht-zentralen Orten fest:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürften i. d. R. 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“ (Plan-satz 3.3.7 des LEP).“

Im **Regionalplan Südlicher Oberrhein** ist Ballrechten-Dottingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Teilfachbeschreibung Einzelhandelsgroßprojekte<sup>1</sup> führt zum großflächigen Einzelhandel folgendes aus:

---

<sup>1</sup> Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 der Region Südlicher Oberrhein, Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ - Entwurf zur Anhörung, Stand 24.09.2009.

## „2.6.9 Einzelhandelsgroßprojekte

### 2.6.9.1 (G) Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung ...

#### 2.6.9.2 (Z) 1 Konzentrationsgebot

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

**(Z) 2** Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.5 gelten entsprechend.

**(Z) 3** Bei der Frage der Zulässigkeit nach dem Regionalplan orientiert sich diese an dem landesplanerischen Vorgehen“

Weiterhin werden im Regionalplan mit den Punkten 2.6.9.3 bis 2.6.9.5 die Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) übernommen.

Als Prüfkriterien sind gemäß **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** zu beachten:

#### 1. **Integrationsgebot** (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein).

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt 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.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

#### 2. **Kongruenzgebot** (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden

ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.12 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt

„eine Verletzung des Kongruenzgebots 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.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

- 3. Beeinträchtigerungsverbot** (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbraucher-nahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, 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“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

### 2.3 Raumordnerische Bewertung

Hinsichtlich der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen folgendermaßen zu bewerten:

- **Integrationsgebot:** Hinsichtlich der Forderung nach einem städtebaulich integrieren Standort ist festzustellen, dass ein Lebensmittelmarkt am Planstandort nur ge-

ringe Nahversorgungsfunktion i. S. eines fußläufig erschließbaren Einzugsgebietes übernehmen könnte. Vielmehr handelt es sich um einen vorrangig autokundenorientierten Standort. Das Integrationsgebot wird damit nicht eingehalten. Andererseits ist festzustellen, dass innerhalb des Siedlungskörpers keine geeignete Fläche als Alternative existiert.

- **Kongruenzgebot:** Von dem zu erwartenden Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes kann ein Anteil von ca. 54 % mit Kunden aus Ballrechten-Dottingen erzielt werden. Ca. 34 % des Umsatzes kommt aus Sulzburg (= Zone II), während es sich bei den restlichen ca. 12 % des Umsatzes um Streuumsätze handelt. Somit wird der im Kongruenzgebot aufgeführte Regelvermutung (70 % des Umsatzes aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) nicht eingehalten. Es ist jedoch festzustellen, dass das Vorhaben überwiegend zur Sicherung der bislang unzureichenden Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen dient und gleichzeitig die Versorgungssituation für die Bevölkerung der Stadt Sulzburg verbessert.
- **Beeinträchtungsverbot:** Es konnte aufgezeigt werden, dass von dem geplanten Lebensmittelmarkt im Fall einer Realisierung Umverteilungsquoten unterhalb des relevanten Schwellenwertes der Verträglichkeit von 10 % ausgelöst werden. Eine Gefährdung bestehender Betriebe in den umliegenden Städten und Gemeinden (insb. Sulzburg, Heitersheim, Staufen) ist nicht zu erwarten. Das Beeinträchtungsverbot wird damit eingehalten.

## VI. Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Untersuchung zur Sicherung der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Ballrechten-Dottingen liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und zählt derzeit ca. 2.230 Einwohner. Die Gemeinde verfügt landes- bzw. regionalplanerisch über keine zentralörtliche Einstufung.
- Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden ähnlicher Größe weist der Einzelhandel in Ballrechten-Dottingen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.
- Im Geschäftsjahr 2009 erzielte der Einzelhandel in Ballrechten-Dottingen eine Umsatzleistung von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € im Lebensmittelbereich. Die Kaufkraftbindungsquote liegt damit bei lediglich 3 – 4 %, während die übrigen 96 – 97 % des Kaufkraftpotenzials abfließen.
- Sofern es gelingt, in Ballrechten-Dottingen einen modernen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, kann dieser ein Marktgebiet erschließen, das neben der Gemeinde selbst auch das angrenzende Sulzburg umfasst. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 4.950 Einwohner. Diese verfügen im Lebensmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 8,8 Mio. €.
- Der für einen Lebensmittelmarkt in Frage kommende Standort verfügt aus betrieblicher über gute Standortrahmenbedingungen. Er ist verkehrlich sowohl aus Ballrechten-Dottingen als auch aus dem benachbarten Sulzburg gut erreichbar.
- Durch das Vorhaben werden Umverteilungswirkungen gegenüber bestehenden Lebensmittelanbietern in den umliegenden Städten und Gemeinden entstehen. Diese bewegen sich aber in einem wettbewerbsüblichen Rahmen. Negative Auswirkungen i. S. eines Abschmelzens bestehender Betriebe sind als Folge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.
- Mit einem leistungsfähigen Lebensmittelmarkt könnte knapp die Hälfte der in Ballrechten-Dottingen zur Verfügung stehenden Kaufkraft gebunden werden. Dabei



kann von einem „Rückholeffekt“ bezogen auf die derzeit an andere Standorte abfließende Kaufkraft gesprochen werden.

- Vor dem Hintergrund des Einzelhandelserlasses ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:
  - Das Integrationsgebot wird formell nicht eingehalten. Allerdings existiert innerhalb des Siedlungskörpers keine geeignete Fläche als Alternative.
  - Die im Kongruenzgebot genannte Regelvermutung wird nicht eingehalten. Es ist jedoch festzustellen, dass das Vorhaben überwiegend zur Sicherung der bislang unzureichenden Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen dient und gleichzeitig die Versorgungssituation für die Bevölkerung der Stadt Sulzburg verbessert.
  - Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.
- Durch die Vorhaben wird in Ballrechten-Dottingen eine adäquate Nahversorgungssituation hergestellt. Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln wäre damit langfristig gesichert.
- Auch nach der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird noch in beträchtlichem Umfang Kaufkraft aus dem Marktgebiet abfließen. Damit verbleibt ein Potenzial für die Erweiterung bestehender Lebensmittelanbieter oder die Ansiedlung ergänzender Angebotsformen in beiden Orten.

**KARTEN-, TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Ballrechten-Dottingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Marktgebiet der Gemeinde Ballrechten-Dottingen	12
Karte 3:	Einzelhandel in Ballrechten-Dottingen	16
Karte 4:	Standortalternativen	24
Karte 5:	Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich	26

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung 1999 – 2009	8
Tabelle 2:	Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Ballrechten-Dottingen 2009	14
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Sulzburg	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand im Lebensmittelbereich	17
Tabelle 5:	Umsatzherkunft im Lebensmitteleinzelhandel	19
Tabelle 6:	Standortanforderung von Lebensmittelmärkten	21
Tabelle 7:	Marktanteile und Umsatz des geplanten Supermarktes	27
Tabelle 8:	Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich	32

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Anteil Einzelhandel an privatem Konsum	2
Abbildung 2:	Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	4
Abbildung 3:	Lebensmittelhandel im Wandel	6
Abbildung 4:	Aktuelle Einzelhandelsituation im Lebensmittelbereich im interkommunalen Vergleich	18
Abbildung 5:	Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum – Status Quo	29
Abbildung 6:	Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum – Prognose	29