



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Küssaberg, Ortsteil Kadelburg

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Küssaberg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, den 21.03.2023

**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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	8
<b>II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4. Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Küssaberg	11
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	14
3.1 Versorgungsstrukturen in Küssaberg	14
3.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum	17
4. Bewertung der Wettbewerbssituation	19
5. Bewertung des Konzentrationsgebotes	19
5.1 Die Grundversorgungsbedeutung des Vorhabens	19
5.2 Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes	21
5.3 Die atypische Fallgestaltung durch die Sanierung der Ortsmitte	21
<b>III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000</b>	<b>23</b>
1. Mikrostandort „Deckwiesenstraße“	23
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	25
3. Bewertung des Integrationsgebotes	25
<b>IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000</b>	<b>26</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	26
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelsupermarkt	27
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	28
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	29
<b>V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000</b>	<b>30</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
1.1 Methodik	30
1.2 Umsatzumverteilungen	30
2. Beeinträchtigerungsverbot – landesplanerische Vorgaben	32
3. Bewertung des Beeinträchtigerungsverbots	32
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>33</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Küssaberg ist der Neubau des Edeka-Marktes an der Deckwiesenstraße in der Ortsmitte geplant. Der Markt verfügt aktuell über 710 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) inkl. einer Bäckerei. Zukünftig soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> erhöht werden. Der Neubau des Supermarkts geht mit einer umfangreichen Neugestaltung der Ortsmitte einher. Im Zuge des Neubaus des Edeka-Marktes soll ein Dorfplatz errichtet und im Obergeschoss der Immobilie neuer Wohnraum geschaffen werden. Zusätzlich ist ein neuer Kreisverkehr geplant, um die Verkehrssituation an der Hauptstraße bzw. der Deckwiesenstraße zu verbessern. Dabei wird die Deckwiesenstraße verlegt und der aktuelle Standort des Supermarktes als Straßenfläche genutzt.

Der bestehende Edeka-Lebensmittelmarkt in Küssaberg ist derzeit der einzige Vollsortimenter für die 5.502 Einwohner der Gemeinde. Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dementsprechend sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

Bereits im Jahr 2016 erfolgte die gutachterliche Befassung der GMA mit der Situation des Einzelhandels in Küssaberg. Bereits damals wurde das jetzt zu prüfende Vorhaben (Edeka-Neubau) berücksichtigt. Bei der Analyse der vorhandenen Kaufkraftpotentiale wurde festgestellt, dass ein Neubau des Lidl-Marktes möglich wäre, ohne die Entwicklungspotentiale für den Edeka-Markt einzuschränken. Zudem könnte für den Edeka-Markt unter Berücksichtigung der Schweizer Kundenzuflüsse eine „tragfähige Verkaufsfläche von bis zu 1.680 m<sup>2</sup> VK“<sup>1</sup> ermittelt werden. In der Zwischenzeit wurde der Neubau der Lidl-Filiale am nördlichen Ortsausgang mit 800 m<sup>2</sup> VK umgesetzt. Erst durch die Verlagerung von Lidl an den Ortseingang hat sich die Möglichkeit eröffnet, auch EDEKA neu aufzustellen.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist am derzeitigen Standort keine Erweiterung des Marktes möglich. Infolge der kleinen Verkaufsfläche innerhalb der Immobilie (ca. 500 m<sup>2</sup> VK) befinden sich die Gemüse- und Obstabteilung und einige Kühltheken außerhalb des Gebäudes und werden nur durch Markisen vor Witterungseinflüssen geschützt. Des Weiteren verfügt der Edeka-Markt über eine sehr geringe Anzahl an Kundenstellplätzen. Die aufwendige Umgestaltung der Ortsmitte Kadelburg ist somit die einzige Möglichkeit, den erweiterten Supermarkt innerhalb der Ortsmitte zu halten.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen in Küssaberg
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotentiale für Lebensmittel

---

<sup>1</sup> GMA 2016, S. 47

- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Küssaberg und im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes.
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Hochrhein-Bodensee
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden der Standort sowie sonstige Einzelhandelslagen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>2</sup>

- „1. Einkaufszentren,
  2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
  3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

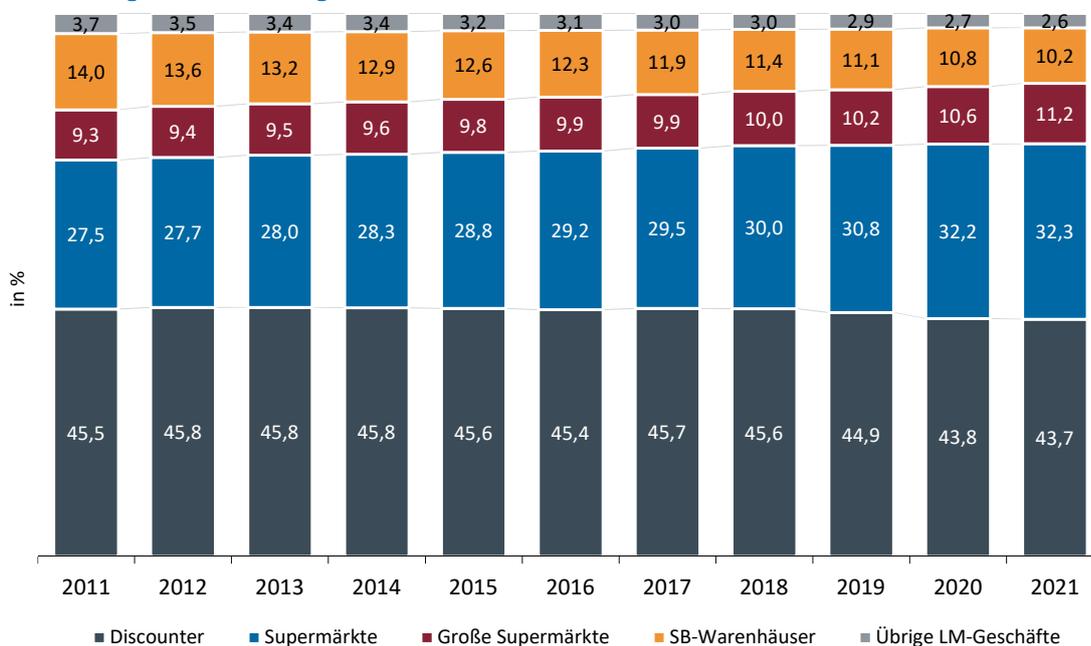
1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb? Dies ist bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall.<sup>3</sup>
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen tatsächlich zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> 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 Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 2 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.

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2022

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

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

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>4</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>5</sup> anbietet.*

#### **Convenience Store**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.*

#### **Supermarkt**

*Ein Lebensmittelsupermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>6</sup> führt.*

#### **Supermarkt**

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

#### **Großer Supermarkt**

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

#### **SB-Warenhaus**

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

<sup>4</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

<sup>5</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>6</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmittelsupermarkt dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

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

Hauptwarengruppen	Lebensmittelsupermarkt (Ø 805 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

#### 4. Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde **Küssaberg** soll die Ortsmitte im Ortsteil Kadelburg neu gestaltet werden. Der dort ansässige Lebensmittelanbieter Edeka kann durch einen Neubau von 710 m<sup>2</sup> VK auf 1.300 m<sup>2</sup> VK erweitert werden. Dadurch erhält der bestehende Edeka-Markt die Chance, die derzeit unbefriedigende Situation (zu kleine Verkaufsfläche, Stellplatzsituation, Anlieferung) deutlich zu verbessern. Mit der Realisierung eines neuen Edeka-Marktes in der Ortsmitte soll ein zentraler Versorgungsstandort etabliert werden. Zusätzlich ist in einem separaten Gebäude eine Dienstleistungsfläche mit 150 m<sup>2</sup> vorgesehen (Bank, Post, Büro o.ä., jedoch keine Verkaufsfläche für Lebensmittel). Im ersten und zweiten Obergeschoss der Immobilie soll außerdem Wohnraum geschaffen werden und eine neue Tiefgarage soll 64 öffentliche und 32 private Stellplätze zur Verfügung stellen. Ebenso wird zur Verbesserung des Verkehrsflusses ein Kreisverkehr an der Ecke Hauptstraße bzw. Deckwiesenstraße entstehen, um so die komplette Neuordnung der Ortsmitte zu realisieren. Diese umfangreiche Umgestaltung des Areals findet im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Kadelburg II“ statt. Insgesamt erhält die Ortsmitte dadurch eine Funktionsmischung, die in einer verbesserten Lebensqualität der Küssaburger Bevölkerung münden soll. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und einem begrünten Platz wird ein neuer sozialer Treffpunkt entstehen. Das Angebot der neuen Ortsmitte wird durch ein Bistro bzw. ein Café ergänzt, das den neuen Platz durch Außengastronomie beleben wird.



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Kadelburg II

Quelle: Auftraggeber

Ein Teil der Erneuerungsmaßnahme ist die Verkaufsflächenerweiterung und Verlagerung des Edeka-Marktes. Die Vertriebsstrategie von EDEKA richtet sich auf das Angebot des Lebensmittelvollsortiments. In den Supermärkten sind rund 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon etwa 85 % mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Nonfood-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei EDEKA-Märkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

Aktuelle Branchenstatistiken verzeichnen für Supermärkte der Unternehmensgruppe EDEKA eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.870 € (brutto) je m<sup>2</sup> bezogen auf eine Durchschnittsgröße von 1.284 m<sup>2</sup> VK je Markt<sup>7</sup>. Hieraus errechnet sich ein Durchschnittsumsatz von ca. 6,2 – 6,3 Mio. € je Supermarkt.

<sup>7</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022, Bergisch Gladbach 2021, S. 31; Angaben für 2020.



## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4. Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

### 1. Makrostandort Küssaberg

Die Gemeinde Küssaberg liegt im Südosten des Landkreises Waldshut, direkt an der Grenze zur Schweiz am Hochrhein. Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee kommt der Gemeinde die zentralörtliche Funktion eines **Kleinzentrums** zu (vgl. Karte 1). Die Gemeinde Hohentengen liegt dabei im Nahbereich der Kommune. Küssaberg liegt ca. 8 km südlich des Mittelzentrums Waldshut-Tiengen.

Die **verkehrliche Anbindung** des Ortsteils Kadelburg wird im Wesentlichen durch die L 161 Richtung Waldshut-Tiengen sowie die L 160 Richtung Lauchringen sichergestellt. Auch an die südlich des Rheins gelegene Schweizer Stadt Bad Zurzach ist Küssaberg über die L 162 angebunden. Zudem verkehren Linienbusse der SBG Südbaden Bus GmbH nach Waldshut, Tiengen sowie Hohentengen.

Die Besonderheit der Gemeinde Küssaberg ist ihre polyzentrale **Siedlungsstruktur**, die aus den sieben Ortsteilen Bechtersbohl, Dangstetten, Ettikon, Kadelburg, Käßnach, Reckingen und Rheinheim besteht, welche bis in die 1970er Jahre selbstständig waren. Die Teilorte sind siedlungsstrukturell deutlich voneinander abgesetzt. Der Gemeindemittelpunkt hat sich in den Ortsteilen Rheinheim und v. a. in Kadelburg herausgebildet. Ein eindeutiges Zentrum i. S. eines deutlich ausgeprägten Ortszentrums besteht allerdings nicht. Alle Ortsteile werden überwiegend durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Derzeit weist die Gemeinde Küssaberg eine **Einwohnerzahl** von 5.502 Personen auf<sup>8</sup>. Hiervon wohnt der größte Teil in den zentral gelegenen Ortsteilen Kadelburg und Rheinheim (zusammen ca. 60 %). Zwischen 2011 und 2021 ist die Einwohnerzahl in Küssaberg leicht angestiegen (+ 4,3 %). Damit liegt die Gemeinde unter dem Durchschnitt des Landkreises Waldshut, der im gleichen Zeitraum eine Wachstumsrate von ca. 9 % verzeichnen konnte. Bis 2040 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in seiner aktuellen Prognose für Küssaberg von einem weiteren Bevölkerungszuwachs (+ 6,2 %) aus.<sup>9</sup>

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich**

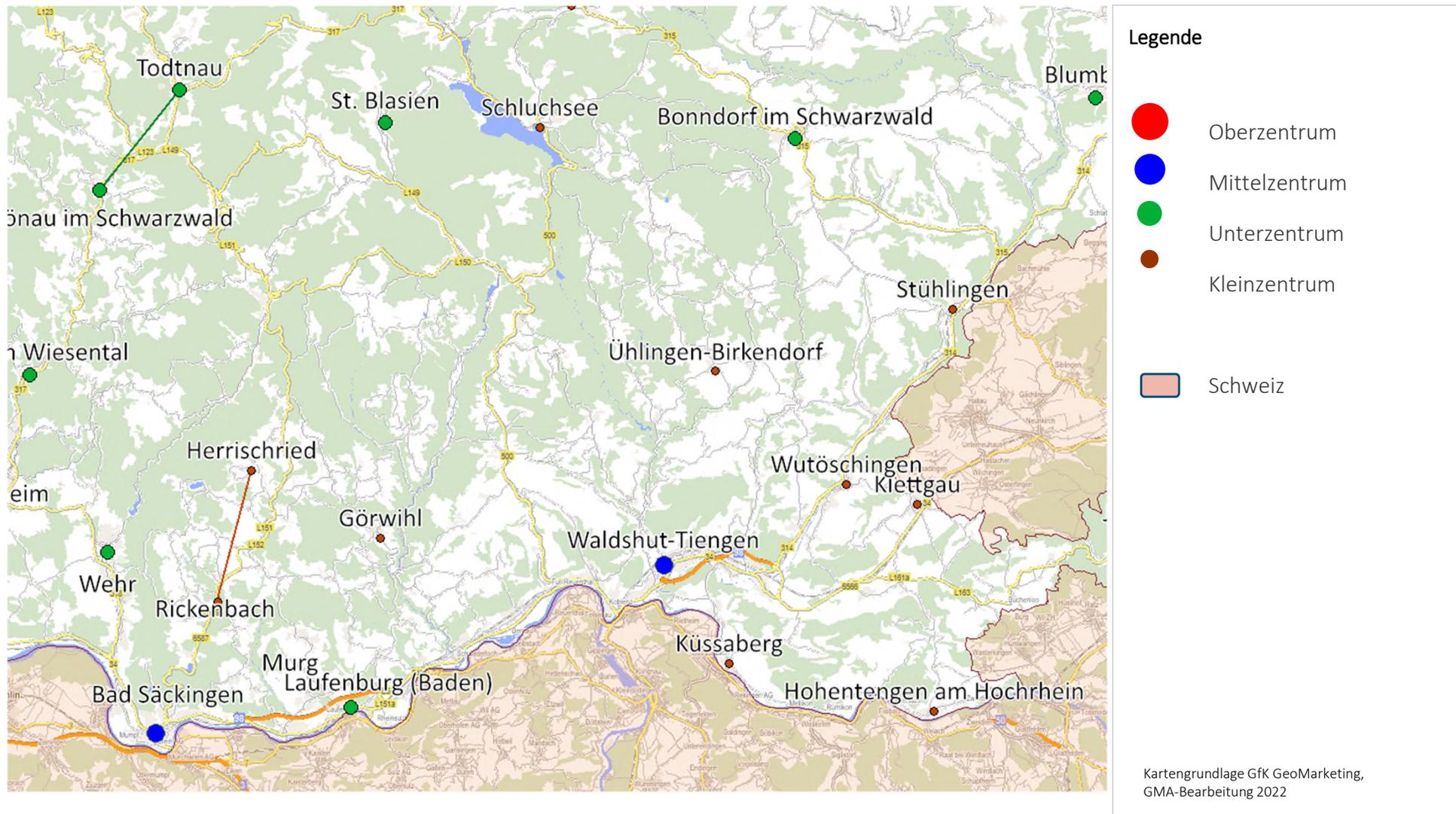
Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2022	
	2011	2022	absolut	in %
<b>Küssaberg</b>	<b>5.274</b>	<b>5.502</b>	<b>228</b>	<b>+ 4,3</b>
Lauchringen	7.480	8.063	583	+ 7,8
Waldshut-Tiengen	22.233	24.537	2.304	+ 10,4
<b>LK Waldshut</b>	<b>163.156</b>	<b>173.153</b>	<b>9.997</b>	<b>+ 9,0</b>
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>10.493.076</b>	<b>11.236.075</b>	<b>742.999</b>	<b>+ 7,0</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 28.02.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 28.02.2022

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040.

Karte 2: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Küssaberg betrug 2021 ca. 1.491 Personen. Der Großteil hiervon (66 %) entfiel auf das produzierende Gewerbe, 13,9 % sind dem Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 19,2 % den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen. Die Gemeinde besitzt eine ausgewogene Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Rd. 1.103 Berufseinpendlern standen 2021 ca. 1.194 Berufsauspendler gegenüber.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des **LEP 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*

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

Auch im Regionalplan Hochrhein-Bodensee und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Einzelhandelsgroßprojekte sind danach im Regelfall nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Von dieser Regelung kann in den zwei oben ausdrücklich benannten Ausnahmefällen abgewichen werden. Gleiches führt auch die Begründung zu Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aus.

Mit Bezug auf die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot ist zunächst festzuhalten, dass die Gemeinde Küssaberg als Kleinzentrum (vgl. Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Strukturkarte) nicht zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen ist. Beide Ausnahmeregelungen (1 und 2) treffen im Fall des Edeka-Projektes nicht zu. Die Grundversorgung im Küssaberger Ortsteil Kadelburg ist durch die vorhandenen Discounter (Lidl und Netto) bereits gesichert. Ebenso liegt Kadelburg nicht in einem Verdichtungsraum oder ist mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen.

Im **Begründungsteil** des Ziels 3.3.7 des **LEP 2002 Baden-Württemberg** wird diesbezüglich folgendes ausgeführt:

*Zu 3.3.7 Einzelhandelsgroßprojekt sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Untertzentren zulässig. Von dieser Regelung kann über die beiden ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in atypischen Fällen abgewichen werden.*

Eine genaue Definition eines atypischen Falls oder Bewertungskriterien, ob eine Atypik vorliegt sind im Landesentwicklungsplan nicht festgeschrieben. Das Vorliegen einer Atypik begründet sich im Fall Küssaberg jedoch wie folgt:

- /// Da der Neubau des Edeka-Marktes in Küssaberg mit einer weitreichenden Neugestaltung der Kadelburger Ortsmitte einhergeht, kann von einer atypischen Fallgestaltung gesprochen werden. Der projektierte Edeka-Markt liegt im Sanierungsgebiet der Kadelburger Ortsmitte, die durch umfangreiche Straßenbaumaßnahmen und Neubauten zu einem neuen sozialen Treffpunkt werden soll.
- /// Der Edeka-Markt soll eine Magnetfunktion einnehmen und das Ortszentrum stärken. Andere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister sollen dadurch profitieren. Das Sanierungsgebiet in der Ortsmitte hat zum Ziel, einen zentralen Versorgungspunkt in der Ortsmitte von Kadelburg zu schaffen. Daran ist der Edeka-Markt maßgeblich beteiligt. Durch sein umfassendes Angebot an Lebensmitteln kann der Vollsortimenter einen relevanten Teil der Versorgungsfunktion übernehmen und die nötige Frequenz für andere Nutzungen in der Ortsmitte liefern.

Darüber hinaus ist bei einer Bewertung des Konzentrationsgebotes zu berücksichtigen, dass der Supermarkt auf deutscher Seite auf die örtliche Bezugsebene beschränkt bleibt und daher nahezu ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung von Küssaberg dient (vgl. Abgrenzung Einzugsgebiet in Kapitel IV). Dies bestätigt auch die Dimensionierung des Marktes mit nur 1.300 m<sup>2</sup> VK. Auf dieser Fläche ist es nicht möglich, ein breites Sortiment anzubieten, das über das eines gewöhnlichen Vollsortimenters hinausgeht. Die Ansprüche der Schweizer Kunden an bspw. Premiumprodukte können in dieser Dimensionierung nicht befriedigt werden. Das regelmäßige Einzugsgebiet des Marktes lässt sich auf Küssaberg begrenzen. Der Markt wird auch ohne Kunden aus der Schweiz funktionsfähig ist. Die Grenzschießung zwischen Deutschland und der Schweiz während der Corona-Pandemie zeigte auf, dass sich der bestehende Edeka-Markt trotz der wegfallenden Schweizer Kundenzuflüsse halten konnte, während die Lebensmitteldiscounter in Küssaberg durchweg über gravierende Umsatzrückgänge berichteten.

### 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

#### 3.1 Versorgungsstrukturen in Küssaberg

Die **Einzelhandelsstruktur** von Küssaberg wird im Wesentlichen wie folgt charakterisiert (vgl. Karte 3):

- /// Momentan lässt sich keine eindeutige Hauptlage des Einzelhandels in Küssaberg identifizieren. Ebenso lässt sich keine eindeutige Haupteinkaufslage im Sinne eines ausgeprägten Ortszentrums erkennen. Dies soll sich nach der Neugestaltung des Areal in Kadelburg ändern.

Karte 3: Einzelhandelsstrukturen in Küssaberg



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2022

- /// Bisherige Einzelhandelsstandorte sind neben dem zu untersuchenden Edeka-Markt der neue und verlagerte Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Hauptstraße am Ortseingang von Kadelburg.
- /// Im Bereich Hauptstraße / Gartenstraße sind zudem ein Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäckerei) sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt etabliert. Des Weiteren sind in Kadelburg noch eine Bäckerei, ein Schuhhaus, ein Blumenladen sowie ein Hofladen ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse, Volksbank, Zahnarzt, Arzt, Reisebüro).
- /// Im **Ortsteil Rheinheim** sind in der Ortskernlage an der Zurzacher Straße ein Lebensmittelgeschäft (Ihre Kette), ein Getränkemarkt sowie ein Fahrradladen etabliert. Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Siedlungsrand ein Aldi-Lebensmitteldiscounter.
- /// In den **übrigen Ortsteilen** der Gemeinde Küssaberg sind keine nennenswerten Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.



Lidl an der Hauptstraße



Edeka an der Deckwiesenstraße

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Küssaberg auf ca. 3.500 m<sup>2</sup>, auf der nach gutachterlicher Einschätzung im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 22 Mio. € erzielt wird. Küssaberg weist daher eine hohe Zentralität (ca. 117) auf. Dafür sind jedoch ausschließlich die Discounter verantwortlich, da sie in größerem Umfang Kaufkraft aus der Schweiz abschöpfen.

**Tabelle 3: Wettbewerbsstruktur in Küssaberg**

Anbieter	Adresse	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anmerkungen
EDEKA	Deckwiesenstraße (Kadelburg)	ca. 700	Lage in der Ortsmitte, gut frequentiert, aber viel zu geringe Verkaufsfläche
Netto	Gartenstraße / Hauptstraße (Kadelburg)	ca. 800	Verbundlage mit Rossmann Drogeriemarkt, ebenerdige Stellplätze
Lidl	Hauptstraße (Kadelburg)	ca. 800	Ortsrandlage, aber mit Bezug zu Wohngebieten, große Stellplatzanlage
Aldi	Zwischen den Rainen (Rheinheim)	ca. 800	Ortsrandlage in Rheinheim, aber mit Bezug zu Wohngebieten
Ihre Kette	Zurzacher Straße (Rheinheim)	ca. 400	wesentlicher Frequenzbringer ist die Postagentur (für Schweizer Kunden)

Quelle: GMA-Erhebung 2022

### 3.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum

Außerhalb von Küssaberg dominieren Waldhut-Tiengen und Lauchringen die Versorgungsstrukturen. Außerhalb der Gemeinde Küssaberg ist daher auf folgende Wettbewerbsbetriebe hinzuweisen (vgl. Karte 4):

**Tabelle 4: Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum**

Stadt	Anbieter	Standort	Standort-Charakteristik	VK
Lauchringen	Edeka	Bundesstraße	Wohngebiet	1.600
	Rewe	Hauptstraße	Wohngebiet	1.400
	Biomarkt Hauser	Hauptstraße	Ortsmitte	685
	Weisenrieder Landmarkt	Martin-Luther-Straße	Wohngebiet	330
	Lidl	Riedstraße	Gewerbegebiet	1.250
	Aldi	Riedstraße	Gewerbegebiet	1.100
Hohen-tengen	Aldi	Hauptstraße	Gewerbegebiet, Ortsrandlage	800
	Edeka Markt Wagner	Hauptstraße	Ortsmitte, Wohngebiet	260
	Bollers Kaufhütle	Stettener Straße	Wohngebiet	490
Waldshut-Tiengen	Edeka	Viehmarktplatz	Innenstadt	680
	E-Center	Industriestraße	Fachmarktzentrum	4.100
	Lidl	Robert-Gerwig-Straße	Fachmarktzentrum	1.370
	Rewe	Robert-Gerwig-Straße	Fachmarktzentrum	1.850
	Penny	Rheinstraße	Innenstadt	500
	Lidl	Hebelstraße	Wohngebietsrand	960
	Kaufland	Brückenstraße	Gewerbegebiet	4.400
	Aldi	Porschestraße	Solitärstandort an Hauptverkehrsachse	960
	Norma	Berliner Straße	Wohngebietslage	780
	Edeka	Hauptstraße	Innenstadt	580
	Penny	Breitenfelder Straße	Streulage	640
	Fristo	Schaffhauser Straße	Hauptverkehrslage	430

Quelle: GMA-Erhebung 2022

Die Versorgungsstruktur in den Nachbargemeinden von Küssaberg ist in ihrer Qualität und Quantität sehr stark ausgeprägt. Die zahlreichen Wettbewerber (wie in Tabelle 4 aufgelistet) sichern die Versorgung im Umland. Daher sind Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Gemeinden in Deutschland an den Edeka-Standort auszuschließen.

Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- P Projektstandort
- Einzugsgebiet

Kartengrundlage:  
© GfK-Geomarketing,  
GMA-Bearbeitung 2022

#### 4. Bewertung der Wettbewerbssituation

Für die Gemeinde Küssaberg ist festzustellen, dass der zu untersuchende Edeka-Markt der einzige Vollsortimenter in Küssaberg ist. Im Hinblick auf die überörtliche Wettbewerbssituation ist festzuhalten, dass in allen angrenzenden Gemeinden bzw. Städten leistungsstarke Lebensmittelanbieter vorhanden sind. **Die Modernisierung des Edeka-Marktes ist für Küssaberg zentraler Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte.**

#### 5. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Das Vorhaben des Edeka-Marktes wird zusammenfassend hinsichtlich dieser drei Aspekte bewertet:

- /// Die Grundversorgungsbedeutung des Vorhabens
- /// Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes
- /// Die atypische Fallgestaltung durch die Sanierung der Ortsmitte

Diese Aspekte sprechen für die Einhaltung des Konzentrationsgebotes und werden im Folgenden weiter ausgeführt.

##### 5.1 Die Grundversorgungsbedeutung des Vorhabens

Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Küssaberg ist grundsätzlich festzustellen, dass der Edeka-Markt bereits heute einen großen Anteil zur qualifizierten Grundversorgung der Bewohner in Küssaberg leistet. Im Sinne einer vorausschauenden Gemeindeentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine adäquate Nahversorgung in Küssaberg auch langfristig sicherzustellen.

Durch die Neugestaltung der Ortsmitte und die Verlagerung des Edeka-Marktes auf das gegenüberliegende Grundstück kann die Nahversorgung der Küssaberger Einwohner gesichert bzw. verbessert werden. Im unmittelbaren fußläufigen Nahbereich des neuen Edeka-Marktes wohnen ca. 500 Einwohner. Im Vergleich dazu wohnen in den Nahbereichen der Discounter Netto und Lidl jeweils nur 300 bzw. 200 Einwohner (siehe Tabelle 4, vgl. Karte 5). Damit kann der Edeka einen weitaus größeren Teil der Einwohner auch unmittelbar fußläufig versorgen als die beiden Discounter.

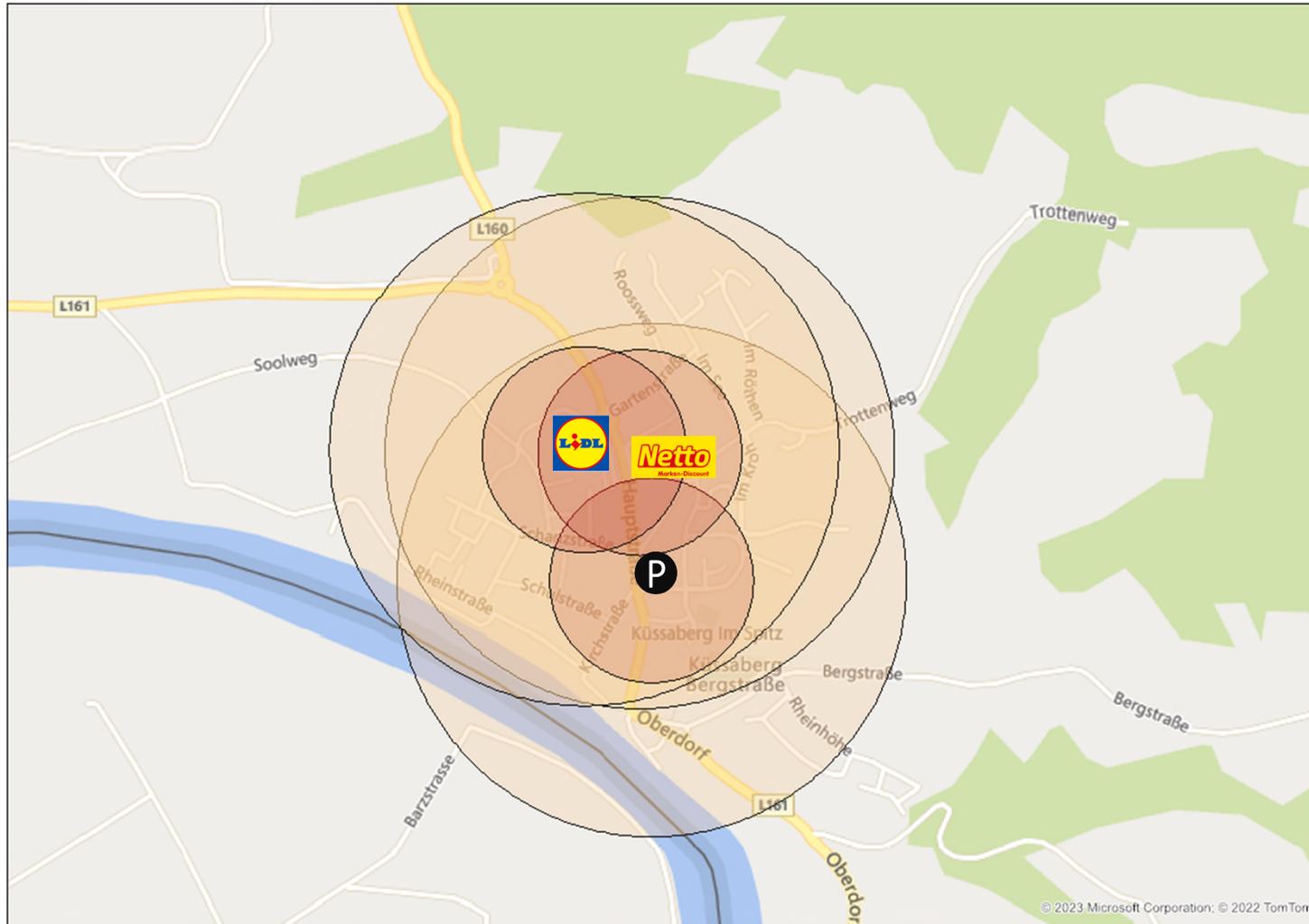
**Tabelle 5: Lebensmittelmärkte im Ortsteil Kadelburg und ihre Versorgungsbedeutung (Einwohner in fußläufiger Distanz von 200 m)**

Anbieter	Adresse	Lage	Einwohner bis 200 m Distanz
Edeka	Deckwiesenstraße	Integrierte Lage	502
Netto	Gartenstraße	Integrierte Lage	308
Lidl	Hauptstraße	Ortsrandlage	200

Quelle: Georeferenzierte Einwohnerermittlung mit Hilfe von GfK-Geomarketing; GMA Januar 2023

Damit ist der Standort des Edeka-Marktes für die Nahversorgung in Kadelburg wichtiger als die beiden Standorte der Discounter Lidl und Netto. Im Zuge der Neugestaltung der Ortsmitte kann der modernisierte Markt auch in Zukunft die qualifizierte Nahversorgung insbesondere der Kadelburger Bevölkerung sicherstellen.

Karte 5: Fußläufiger Nahbereich der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Vergleich



Legende

**P** Projektstandort

Erreichbarkeit zu Fuß

 in 200 m Entfernung zum Standort

 in 500 m Entfernung zum Standort

Quelle: GfK-Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2022

## 5.2 Das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes

Trotz der vorhandenen Einkaufsverflechtungen mit der Schweiz wird das Projekt sein regelmäßiges **Einzugsgebiet** primär auf Küssaberg beschränken. Ziel der Schweizer Kunden sind aufgrund ihrer günstigen Preisstruktur und ihren verkehrsgünstigen Lagen in erster Linie die Discounter. Die Discounter in Küssaberg verfügen ausschließlich über ebenerdige Stellplatzanlagen, die es den Schweizer Kunden, die ausschließlich mit dem PKW anreisen, einen höheren Komfort bieten. Auch bieten die Discounter in quantitativer Hinsicht ein umfangreicheres Angebot an Stellplätzen (vgl. Tabelle 6).

Das Vorhaben des Edeka-Marktes verfügt nur über eine sehr geringe Anzahl an Parkplätzen, die in einer Tiefgarage angeordnet sind. Dadurch stellen Einwohner des Nahbereichs, die als Fußgänger oder Radfahrer den Markt aufsuchen, die Hauptzielgruppe des Edekas dar. Dadurch ist ebenfalls der Nahversorgungscharakter des Neubaus hervorzuheben.

**Tabelle 6: Anzahl der Stellplätze der Lebensmittelmärkte in Küssaberg.**

Lebensmittel-anbieter in Küssaberg	Anzahl der Stellplätze	VK in m <sup>2</sup>	Relation Parkplätze pro m <sup>2</sup> VK	Art der Stellplätze
Lidl	126	800	0,15	oberirdisch
Aldi	127	800	0,16	oberirdisch
Netto	69	800	0,09	oberirdisch
zukünftiger Edeka	64	1.300	0,04	Tiefgarage; als öffentliche Stellplätze geplant, also nicht nur Edeka vorbehalten

Quelle: Auftraggeber, GMA-Berechnungen durch Google Maps 2023

## 5.3 Die atypische Fallgestaltung durch die Sanierung der Ortsmitte

Das Vorhaben von Edeka wird im Rahmen des Sanierungsprojektes „Ortskern Kadelburg II“ realisiert und geht mit einer grundlegenden Neuordnung der Ortsmitte einher. Durch die städtebaulichen Potentiale, die mit der Sanierung des Ortskerns entstehen, kann in diesem Fall von einer atypischen Fallgestaltung des Erweiterungsvorhabens von Edeka gesprochen werden.

Die Chance, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergibt, ist die „Umstrukturierung des zentralen Bereichs zum Treffpunkt und Versorgungszentrum mit Aufenthaltsqualität“<sup>10</sup>. Dazu trägt der Edeka-Markt mit seiner Versorgungsfunktion maßgeblich bei. Vor dem Markt soll eine Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, die durch Bepflanzung, Wasserspiele und Sitzmöglichkeiten geschaffen wird. Durch den Neubau des Edeka-Marktes in der Ortsmitte entstehen außerdem Synergieeffekte für andere in der Ortsmitte angesiedelten Geschäfte. Der Edeka-Markt wirkt als Magnetbetrieb für die ansässige Rheintal-Apotheke, das Schuhgeschäft und die Filiale der Deutschen Post. Ebenso ergeben sich Verbundeffekte mit öffentlichen Einrichtungen wie zum Beispiel die Grundschule und die Bücherei. Damit können Versorgungsfahrten kombiniert werden, wodurch sich insgesamt das Verkehrsaufkommen minimiert.

<sup>10</sup> Quelle: Gemeinde Küssaberg (2017): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Ortskern Kadelburg II“

**Karte 6:      Entwicklungsplan - Teilausschnitt Ortskern**



Quelle:      Gemeinde Küssaberg (2017): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Platz unmittelbar in der Nähe des Edeka-Marktes, der im Alltag als Treffpunkt und Begegnungsfläche dienen wird, soll darüber hinaus multifunktional genutzt werden. Der Vorplatz bietet die Möglichkeit zur Veranstaltung eines Wochenmarktes, Weihnachtsmarktes oder Dorffesten und erhält dadurch neue Qualitäten. Auch hier werden Synergieeffekte zwischen dem Edeka-Markt und Veranstaltungen festzustellen sein. In den Planungen für die Ortsmitte ist die außergastronomische Nutzung des Platzes durch ein Bistro bzw. ein Café vorgesehen.

**Durch die atypische Fallgestaltung, die durch die umfangreiche Sanierung der Ortsmitte begründet wird, kann das Konzentrationsgebot eingehalten werden.**

### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

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

#### 1. Mikrostandort „Deckwiesenstraße“

Der geplante **Standort** des Edeka-Lebensmittelsupermarkts befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Kadelburg.

Das **weitere Standortumfeld** wird durch Wohnbebauung, der Rheintal-Apotheke und eine Sparkasse geprägt.



Projektstandort



Edeka und Projektareal

GMA-Aufnahmen 2022

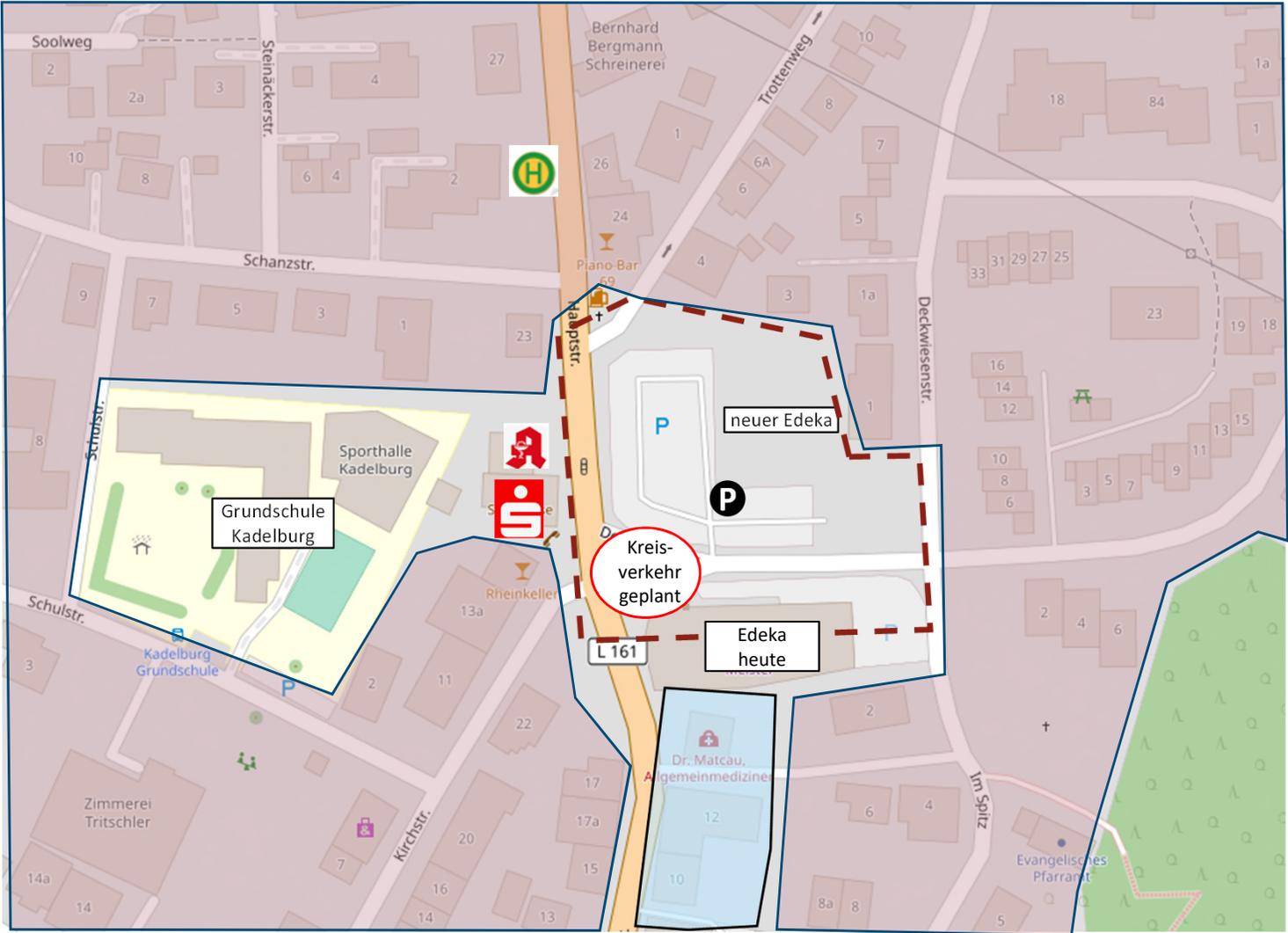
Die **verkehrliche Anbindung** des Projektstandortes ist durch die Lage an der Hauptstraße, welche als Hauptdurchgangsstraße fungiert, als sehr gut einzustufen. Im Norden verbindet die Hauptstraße als Landesstraße 161 die Städte Lauchringen und Waldshut-Tiengen mit Küssaberg. Im Süden wird die Hauptstraße zur Rheintalstraße und führt zum Ortsteil Rheinhelm.

Für **Fußgänger** ist der Edeka-Lebensmittelsupermarkt aus weiten Teilen von Kadelburg sehr gut zu erreichen. Innerhalb einer Laufzeit von 10 Minuten können praktisch alle Wohnlagen von Kadelburg erreicht werden (vgl. Karte 7).

Der Planstandort verfügt außerdem über eine Anbindung an das Netz des **ÖPNV**. Die Bushaltestelle „Löwen“ liegt 100 m nördlich vom Vorhabenstandort.

Da die Erweiterung des Marktes mit einer umfangreichen Umgestaltung des gesamten Areals einhergeht, wird sich der Mikrostandort um den bisherigen Edeka-Markt stark verändern. Der Markt wird auf die andere Straßenseite verlagert, wo momentan der Parkplatz und eine Grünfläche vorhanden sind. Der Vorentwurf sieht eine Änderung der Straßenführung vor, die den Neubau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Deckwiesen-/Hauptstraße beabsichtigt. Im südwestlichen Teil des Projektareals soll ein Dorfplatz errichtet werden. Ebenso soll südöstlich noch ein zusätzliches Gebäude mit Dienstleistungsflächen mit 150 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Dieses Gebäude entsteht unabhängig von dem Edeka-Markt.

**Karte 7: Lage des Projektstandortes und Umfeldnutzungen**



**Legende**

- P** Projektstandort
- Projektareal
- überwiegend Wohnnutzungen
- gemischte Nutzungen
- H** Bushaltestelle

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Gemeinde- 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 [...].“*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** sind somit folgende Standortfaktoren hervorzuheben:

- /// sehr gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, Fußgänger, Fahrradfahrer, ÖPNV-Nutzer aus den anderen Ortsteilen
- /// sehr gut fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile des Gemeindegebietes aufgrund der zentralen Lage (siehe Karte 6)
- /// Standort dient seit vielen Jahren der Nahversorgung
- /// Aufwertung des Standorts durch die Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Kadelburg II“ und die Errichtung eines Dorfplatzes

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort zentral in Kadelberg bzw. Küssaberg integriert ist. Der gegenüberliegende Altstandort des Edeka-Marktes ist seit vielen Jahren dort ansässig. Der Edeka-Markt erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Küssaberg. Mit allen Verkehrsmodi ist der Standort sehr gut zu erreichen. Der Standort ist in alle Himmelsrichtungen umgeben von Wohnbebauung. Durch die Realisierung des Vorhabens kann eine neue Ortsmitte geschaffen werden.

Daher kann das Integrationsgebot des Ziels 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg **erfüllt** werden.

Der Standort liegt vorbildlich integriert in der Ortsmitte.

#### IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

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

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

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Lebensmittelmarkt in Küssaberg kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

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

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Edeka-Markt am Standort „Deckwiesenstraße“ das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Gemeinde Küssaberg begrenzen. Alle anderen umliegenden deutschen Gemeinden haben ihre eigenen Nahversorgungsstrukturen. **Somit bilden die 5.502 EW Küssabergs die Berechnungsgrundlage für die folgenden Analysen.**

Die Umlandgemeinden besitzen eigene Versorgungsstrukturen mit eigenen Vollsortimentern (Edeka und Rewe jeweils in Lauchringen und Waldshut-Tiengen, Edeka in Hohentengen). Lediglich aufgrund der Pendlerverflechtungen in der Region sind in sehr begrenztem Umfang Kundenzuflüsse von außerhalb des (deutschen) Einzugsgebietes zu berücksichtigen. Diese Kundenanteile fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streukundeneffekte in die Betrachtung mit ein (z. B. Pendlerströme aus Hohentengen, da Küssaberg auf dem Weg zum Mittelzentrum Waldshut-Tiengen liegt). Eine Sonderrolle kommt jedoch der Schweiz zu. Über die Rheinbrücke nach Bad Zurzach bestehen intensive Verflechtungen zur Schweiz. Diese Einkaufsbeziehungen werden auch für den neuen Edeka-Markt von einer gewissen Bedeutung sein, intensiver sind sie jedoch zu den Discountern Aldi, Lidl und Netto. Da Edeka zukünftig über eine Tiefgarage mit nur 64 öffentlichen Stellplätzen (im Gegensatz zu den Discountern mit sehr großen ebenerdigen Stellplätzen) verfügen wird, ist nicht mit einem überproportionalen Anteil von Schweizer Kunden zu rechnen.

## 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. € 6.760.<sup>11</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Küssaberg, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.826 €.<sup>12</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>13</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Küssaberg bei 121,1 und damit auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 18,8 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Supermärkten ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei max. 15 % (inkl. Drogeriewaren, Tierfutter etc.).

## 3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelsupermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>14</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für den neuen Edeka-Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

<sup>11</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>12</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>13</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>14</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

**Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* <sup>15</sup>	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Küssaberg	18,8	30	5,6	1,0	6,6	75
Streuumsätze			1,9	0,3	2,2	25
<b>Insgesamt</b>			<b>7,5</b>	<b>1,3</b>	<b>8,8</b>	<b>100</b>

\*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.300 m<sup>2</sup> VK** (inkl. Bäckerei) eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 8,8 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 7,5 Mio. € und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Umsatzleistung von ca. 6.740 € / m<sup>2</sup> VK ist von einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivität (unter Beachtung der standortspezifischen Eigenschaften) auszugehen<sup>15</sup>.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 75 % der überwiegende Teil des Umsatzes aus der Gemeinde Küssaberg stammt. Auf deutscher Seite hat der Markt praktisch keine überörtliche Bedeutung. Der überwiegende Anteil der Streuumsätze (ca. 20%) stammt von Schweizer Kunden. Jedoch ist der Anteil der Schweizer Kunden des Edeka-Marktes bedeutend geringer im Vergleich zu dem eines Discounters. Schweizer Kunden suchen bevorzugt Discounter an Autokundenfreundlichen Standorten auf, da hier der Komfort und die Ersparnis beim Einkaufen am größten ist. Demnach zielt das Projekt des Edeka-Supermarktes mit den Parkanlagen in der Tiefgarage nicht primär auf die Bedürfnisse der Schweizer Kunden ab.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

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

<sup>15</sup> Gem. Hahn Retail Report 2022 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Edeka bei 4.870 € / m<sup>2</sup> VK

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten: Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes begrenzt sich auf deutscher Seite im Wesentlichen auf die Gemeinde Küssaberg. Aufgrund des Preisgefälles im deutsch-schweizerischen Grenzgebiet ist darüber hinaus mit Zuflüssen aus der Schweiz zu rechnen.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass die Vorgaben durch die Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eingehalten werden. Gemäß Landes- und Regionalplanung werden Verflechtungsbereiche nur auf deutscher Seite ausgewiesen, eine grenzübergreifende Betrachtung erfolgt nicht. Bei einer Betrachtung der Umsatzherkunft auf deutscher Seite wird die überwiegend lokale und auf die Versorgung der Küssaberger Bevölkerung beschränkte Rolle des Standortes deutlich.

**Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.**

## V. Beeinträchtigerungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbot sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des 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.

#### 1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Edeka-Lebensmittelsupermarkts an der Deckwiesenstraße in Küssaberg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlagen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der erweiterte Edeka-Lebensmittelmarkt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 8,8 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 7,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Edeka bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von 710 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 5,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da es sich an den generellen Standortbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /// Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 2,8 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 2,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Der Nichtlebensmittelbereich wird tendenziell etwas überproportional wachsen, weil aufgrund der Platznot heute nur eine sehr kleine Drogerieabteilung präsentiert werden kann.

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

**Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen**

		Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich	5,2	---
	Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Küssaberg (Einzugsgebiet)	0,7	5
	Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes		
	– davon ggü. Lauchringen	0,5	1 – 2
	– davon ggü. Hohentengen	0,2	2 – 3
	– davon ggü. Waldshut-Tiengen	0,7	1 – 2
	– davon ggü. sonstigen Anbietern	0,2	< 1
	<b>Umsatz neuer Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>7,5</b>	<b>---</b>
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,8	---
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,5	< 1
	<b>Umsatz neuer Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>1,3</b>	<b>---</b>
<b>Umsatz insgesamt</b>		<b>8,8</b>	<b>---</b>

GMA-Zusammenstellung 2023

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- In der Gemeinde Küssaberg** sind durch die geplante Erweiterung grundsätzlich Umsatzumlenkungen gegenüber den anderen wettbewerbsrelevanten Lebensmittelanbietern (Lidl, Netto und Aldi) zu erwarten. Die Umverteilungsquote beläuft sich hierbei insgesamt auf ca. 5 % und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, ab dem von negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.
- In den Nachbargemeinden** verteilen sich die Umsatzumlenkungen hauptsächlich auf die Städte Waldshut-Tiengen und Lauchringen, wobei hier angesichts der Leistungsfähigkeit dieser Städte der Effekt der Umsatzumlenkung für einzelne Städte und deren Nahversorgung nur sehr gering ausfällt. Als Hauptwettbewerber zum Netto Lebensmittel-supermarkt sind die anderen Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe und Edeka in Lauchringen, Edeka, Kaufland und Rewe in Waldshut-Tiengen) zu nennen. Gegenüber Hohentengen errechnet sich eine Umverteilungsquote von max. 2 – 3 %.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** wurde ein zusätzlicher Umsatz von rd. 0,5 Mio. € ermittelt. Die Umverteilungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum mehr nachzuweisen. Lediglich der Rossmann Drogeriemarkt in Küssaberg wird leichte Rückgänge (1 – 2 %) aufgrund des Ausbaus der Drogerieabteilung bei EDEKA haben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben dient einer Verbesserung der Nahversorgung für die Gemeinde Küssaberg. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Nachbargemeinden können ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Modernisierung des einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters in Küssaberg.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Gemeinde- 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 bzw. 2.6.4 Regionalplan Hochrhein-Bodensee aufgegriffen.

## 3. Bewertung des Beeinträchtungsverbots

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

- In Küssaberg stabilisiert sich die Nahversorgungsstruktur durch die Maßnahme. Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen. Vielmehr ermöglicht das Vorhaben die Sicherung der Nahversorgung in einer städtebaulich integrierten Lage. Durch das Vorhaben wird im Ortsteil Kadelburg eine attraktive Ortsmitte entstehen.
- In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass der Neubau von Edeka in Küssaberg aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte sind als normale wettbewerbliche Wirkungen einzustufen, ohne dass dadurch Strukturen in den Nachbargemeinden gefährdet werden.
- Insgesamt sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch der Neubau des Edeka-Marktes in Küssaberg ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann. **Die Vorgaben des Beeinträchtungsverbotes werden damit eingehalten.**

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens									
Grundlagen									
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neubau des bestehenden Edeka-Marktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit und zur Etablierung einer neuen Ortsmitte</li> <li>/// Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 710 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei), geplant ist ein Neubau mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK inkl. einer Bäckerei</li> <li>/// Standortumfeld wird geprägt durch Wohnbebauung und die Hauptdurchgangsstraße</li> <li>/// Umfangreiche Umgestaltung des Standorts durch Errichtung eines Kreisverkehrs und eines Dorfplatzes</li> <li>/// 64 Stellplätze in Tiefgarage</li> <li>/// Überbauung des Edeka-Marktes mit Wohnungen</li> </ul>								
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>								
<b>Standortrahmenbedingungen Küssaberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Küssaberg ist ein Kleinzentrum</li> <li>/// ca. 5.502 Einwohner</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: Edeka in Ortsmitte, Lidl und Netto im nördlichen Bereich von Kadelburg, Aldi in Rheinheim</li> </ul>								
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich überwiegend auf Küssaberg (zzgl. Schweizer Kunden)</li> <li>/// Einwohnerpotenzial in Küssaberg: ca. 5.502 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor in Küssaberg ca. 18,8 Mio. €</li> </ul>								
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung Lebensmittelsupermarkt bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei): ca. 8,8 Mio. €, davon ca. 7,5 Mio. € Food und ca. 1,3 Mio. € Nonfood</li> </ul>								
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Küssaberg</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>Lauchringen</td> <td style="text-align: right;">1 – 2 %</td> </tr> <tr> <td>Hohentengen</td> <td style="text-align: right;">2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td>Waldshut-Tiengen</td> <td style="text-align: right;">1 %</td> </tr> </table>	Küssaberg	5 %	Lauchringen	1 – 2 %	Hohentengen	2 – 3 %	Waldshut-Tiengen	1 %
Küssaberg	5 %								
Lauchringen	1 – 2 %								
Hohentengen	2 – 3 %								
Waldshut-Tiengen	1 %								

Raumordnerische Bewertungskriterien	
<b>Konzentrationsgebot</b>	Der Abriss und Neubau des Edeka-Marktes ist Ziel der <b>städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Ortsmitte Kadelburg II“</b> . Das Stadterneuerungsprojekt umfasst die ganzheitliche Neugestaltung des Ortskerns inklusive der Schaffung einer neuen <b>Ortsmitte als Versorgungszentrum</b> mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Supermarkt übernimmt durch sein Vollsortiment einen Großteil dieser Versorgungsfunktion. Zusätzlich wird der Vorplatz des Edeka-Marktes durch Begrünung, Wasserspiele, Sitzmöglichkeiten und Außengastronomie belebt. Durch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnflächen im Obergeschoss des Marktes entstehen weitere Synergieeffekte. Daraus ergibt sich eine <b>atypische Bewertung des Vorhabens von Edeka. Die Realisierung des Edeka-Marktes ist zwingender Baustein für den Komplettumbau der Ortsmitte. Ohne die Realisierung des Edeka-Marktes können auch die anderen Sanierungsziele nicht erreicht werden.</b>
<b>Integrationsgebot</b>	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort im geographischen Zentrum von Küssaberg befindet und damit städtebaulich integriert ist. Ein Großteil der Einwohner kann den Supermarkt fußläufig erreichen. Die Lage in der zentralen Ortsmitte ist optimal. <b>Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.</b>
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Lebensmittelmartens erstreckt sich auf deutscher Seite lediglich über die Gemeinde Küssaberg (75% der Kunden aus Küssaberg).
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b> In Küssaberg verbessert sich die Versorgung durch den Neubau von Edeka. In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass der Neubau von Edeka in Küssaberg aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die marginalen Umsatzumverteilungseffekte werden in den Nachbargemeinden zu keinen Beeinträchtigungen führen. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch den Neubau des Edeka-Marktes in Küssaberg ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann.

GMA-Zusammenstellung 2023

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Projektskizze des Edeka-Neubaus in Küssaberg	10
Karte 2:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Einzelhandelsstrukturen in Küssaberg	15
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	18
Karte 5:	Fußläufiger Nahbereich der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Vergleich	20
Karte 6:	Entwicklungsplan - Teilausschnitt Ortskern	22
Karte 7:	Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen	24

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	11
Tabelle 3:	Wettbewerbsstruktur in Küssaberg	16
Tabelle 4:	Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsraum	17
Tabelle 5:	Lebensmittelmärkte im Ortsteil Kadelburg und ihre Versorgungsbedeutung (Einwohner in fußläufiger Distanz von 200 m)	19
Tabelle 6:	Anzahl der Stellplätze der Lebensmittelmärkte in Küssaberg.	21
Tabelle 7:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	28
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilungen	31

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	6
--------------	--	---