



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

AUFTRAGGEBER: Frank Sutter e. K., Buggingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 10.02.2025

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.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Definitionen	5
3. Rechts- und Planungsrahmen	6
4. Daten zum Vorhaben	7
II. Standortbeschreibung und -bewertung	10
1. Makrostandort Ballrechten-Dottingen	10
2. Mikrostandort Alfred-Löffler-Straße 26	11
3. Zusammenfassende Standortbewertung	13
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben	14
1. Wettbewerbssituation in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg	14
2. Wettbewerbssituation in benachbarten Städten und Gemeinden	14
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	17
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	18
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	18
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	19
V. Auswirkungsanalyse	20
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	20
2. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort	21
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen	22
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	23
5. Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung im Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg	25
6. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	27
VI. Zusammenfassung und Empfehlungen	31

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Firma Frank Sutter e. K. betreibt in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen an der Alfred-Löffler-Straße 26 seit dem Jahr 2014 einen EDEKA-Lebensmittelvollsortimentsmarkt. Vorgesehen ist nun eine Modernisierung des Supermarktes, bei der durch einen Anbau die Verkaufsfläche (VK) um 317 m² von derzeit 1.199 m² auf 1.516 m² VK erweitert werden soll. In der vorgesehenen Größenordnung handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche).

Für die Umsetzung des Vorhabens muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Dies erfordert eine Abstimmung mit den übergeordneten Bau- und Planungsbehörden. Zur Vorbereitung dieses Verfahrens ist eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungsanalyse durchzuführen und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte bearbeitet:

- /// Darlegung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- /// Definitionen und Daten zum Vorhaben
- /// Strukturdaten zum Makrostandort Ballrechten-Dottingen (Lage im Raum, Größe und Gliederung, städtebauliche Rahmenbedingungen, Einzelhandelslagen)
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes an der Alfred-Löffler-Straße 26
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Ballrechten-Dottingen und im Umland (insbes. Sulzburg, Heitersheim, Staufen i. Brsg.)
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum und der daraus abzuleitenden möglichen Auswirkungen auf den Städtebau und die Versorgungsstrukturen
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtungsverbot
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** (VK) eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.¹ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)².

Zur Unterscheidung der **Betriebstypen im Lebensmittelhandel** wird in dieser Untersuchung auf die Definition des EHI zurückgegriffen. Danach gibt es im Untersuchungsraum folgende Betriebstypen³:

„Supermarkt:

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

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-

¹ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, Köln 2024, S. 413.

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2024, S. 408f.

Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

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

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

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

3. Rechts- und Planungsrahmen

Zur Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind insbesondere folgende Rechtsnormen zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990⁴
- /// Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) von 2002
- /// Regionalplan Südlicher Oberrhein, Stand Januar 2019.

Gemäß **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche⁵ in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Zur raumordnerischen Beurteilung einer großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP Baden-Württemberg insbesondere die in den Kapitel 3.3.7 – 3.3.7.4 dargelegten Ziele und Grundsätze zu beachten. Maßgebliche Prüfsteine sind:

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot

⁴ Zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07. 2023.

⁵ In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

- Beeinträchtigungsverbot.

Die Ausführungen im LEP werden durch den sog. Einzelhandelserlass konkretisiert.

Ähnliche Maßgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben nennt der Regionalplan Südlicher Oberrhein im Kapitel 2.4.4.

Ein **kommunales Einzelhandelskonzept** besitzt die Gemeinde Ballrechten-Dottingen nicht.

4. Daten zum Vorhaben

Der **Standort** für das Vorhaben liegt in Ballrechten-Dottingen an der Alfred-Löffler-Straße 26. Hier besteht seit dem Jahr 2014 ein Lebensmittelmarkt des Edeka-Kaufmanns Frank Sutter. Der Markt nimmt, einschließlich des integrierten Backshops (Edeka-Eigenbetrieb „Markt-Bäckerei“) und Windfang, bisher eine Verkaufsfläche (VK) von 1.199 m² ein.

Um den Standort an die sich stetig wandelnden Sortimentswünsche der Kunden anzupassen und die Warenpräsentation zu optimieren, soll das **Bestandsgebäude durch einen Anbau auf insgesamt ca. 1.516 m² VK** erweitert werden. Die Verkaufsfläche im Gebäude erweitert sich somit um 317 m² VK (vgl. Tabelle 1). Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügige, moderne Gestaltung der Verkaufsräume die Attraktivität und Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen (mit Blick auf Einkaufserlebnis, Vielfalt und Service). Auch die Sitz- und Verzehrbereiche des integrierten Bäckerei-Cafés sollen großzügiger werden.

Tabelle 1: Daten zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ballrechten-Dottingen

Teil-Nutzung	Bestandsgröße in m ² VK	Angestrebte Größe in m ² VK	Erweiterung	
			in m ² VK	in %
Supermarkt i. e. S.	1.069	1.368	299	26 %
Bäckerei-Café	45	63	18	40 %
Mall	50	50	0	0 %
Windfang	35	35	0	0 %
EDEKA-Markt Sutter insg.	1.199	1.516	317	26 %

Quelle: Angaben von Frank Sutter e. K. / Architekturbüro Müller, Stand 03.10.2024; GMA-Berechnung

Um die gewünschte Vergrößerung zu ermöglichen, wird ein bisher unbebautes Grundstück im Osten arrondiert. Die Anfahrtssituation zum Grundstück, mit Zufahrt für Pkws und Lkws von der Alfred-Löffler-Straße und Fahrrad-Zufahrt von der Sulzburger Straße, bleibt unverändert.

Im Zuge der Markt-Erweiterung soll auch die **Parkieranlage** am Standort etwas vergrößert werden und dann 96 Pkw-Stellplätze (statt bisher 85) und 22 Fahrradstellplätze aufweisen.

Mit Blick auf die Aufgabenstellung ist bei dem Vorhaben auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Bei dem Anbau-Vorhaben liegt eine **Erweiterung eines Bestandsbetriebs** vor. Neue Anbieter sind nicht vorgesehen. Die Grenze zur Großflächigkeit wird von dem Betrieb bereits heute überschritten.
- Die Vertriebsstrategie von EDEKA richtet sich primär auf das Lebensmittelvollsortiment. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt klar bei **Nahrungs- und Genussmitteln** (Lebensmittel und

Getränke); der Umsatzanteil beträgt bei EDEKA-Märkten rund 85 %. Im Randsortiment kommen weitere nahversorgungsrelevante Artikel hinzu (gemäß Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein gehören hierzu außerdem Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren, Schnittblumen und Arzneimittel). In Summe werden in EDEKA-Märkten und auch im Planobjekt in Ballrechten-Dottingen mehr als 95 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Artikeln belegt. Der EDEKA-Markt stellt damit einen typischen **Nahversorger** dar, ebenso wie der integrierte Backshop.

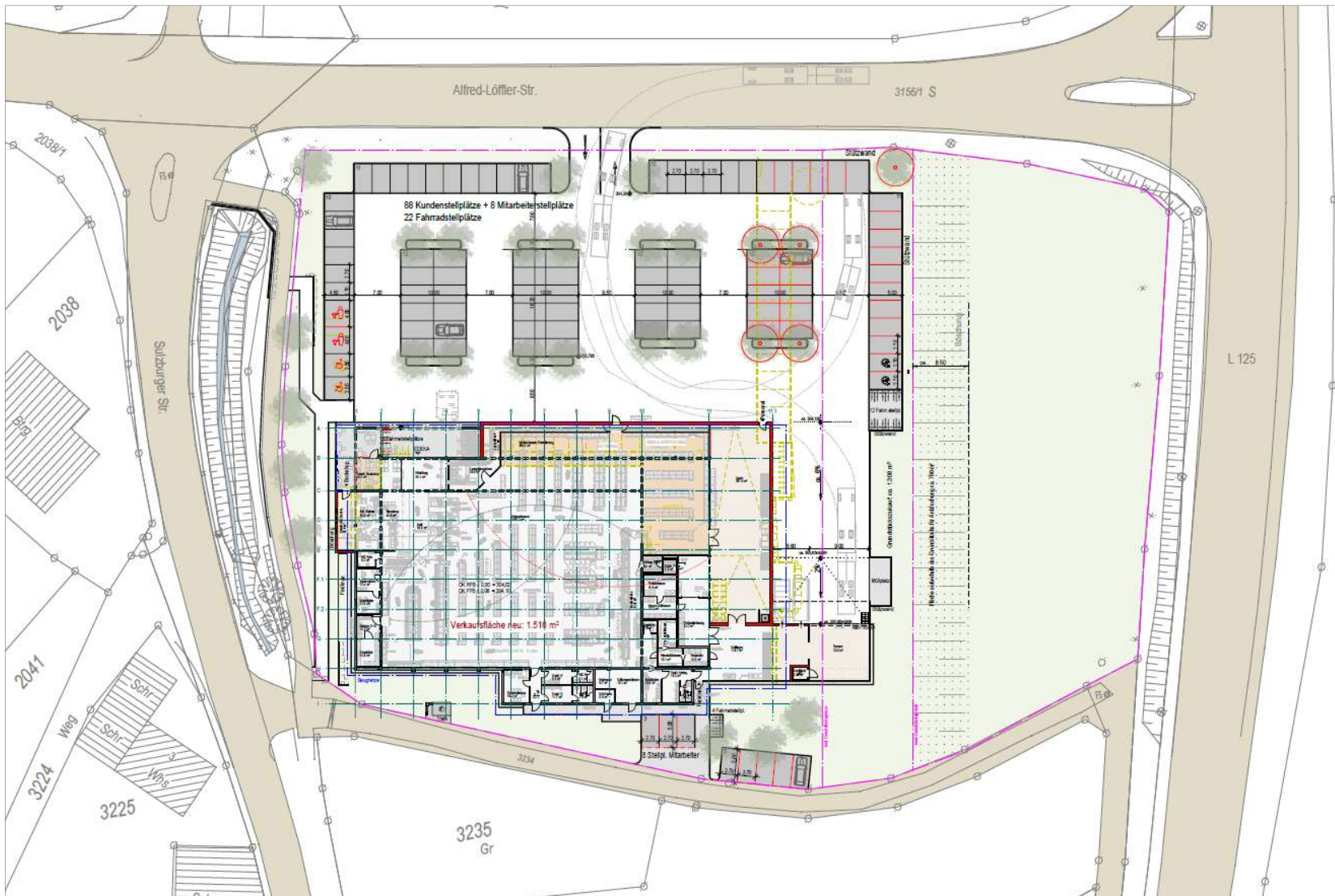
- / In der bisherigen und auch in der angestrebten Größe ist der EDEKA-Markt⁶ dem Betriebstyp **Supermarkt** zuzuordnen. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discounter insbesondere durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience und eine individuelle Ladenatmosphäre. Die Artikelzahl in EDEKA-Märkten ist mit ca. 12.000 – 25.000 Artikeln deutlich höher als bei Discountern; sie gelten daher als Vollversorger.
- / Für **EDEKA-Supermärkte** wird im aktuellen Hahn-Report eine Flächenproduktivität von ca. 5.490 € / m² VK und eine Durchschnittsgröße von 1.314 m² VK pro Markt genannt.⁷ Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Umsatz von ca. 7,2 Mio. € pro Markt.
- / Der zu bewertende EDEKA-Markt Sutter mitsamt dem inkludierten Backshop besteht am Standort seit dem Jahr 2014, ist also **im Versorgungsgefüge langjährig etabliert**.
- / Als **einzigster Vollsortimenter** nimmt der EDEKA-Markt mit seinem breiten und tiefen Lebensmittelsortiment eine große Bedeutung für die Nahversorgungsqualität der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und auch der Nachbarstadt Sulzburg ein. Die Errichtung des Supermarktes erfolgte 2014 deshalb als interkommunales Projekt zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg mit umfangreicher Abstimmung und entsprechenden Beschlüssen der Gemeinderäte. Im Vorfeld wurde auch ein Zielabweichungsverfahren auf Grundlage einer ausführlichen Standortalternativenprüfung durchgeführt. Auch in Sulzburg genießt der Markt eine hohe Akzeptanz. Die interkommunale Zusammenarbeit zur Sicherung der Grundversorgung der beiden Gemeinden – durch den Lebensmittelmarkt in Ballrechten-Dottingen – soll daher fortgesetzt werden.
- / Die jetzt angestrebte Zielgröße des Marktes ist als zukunftsfähige Dimensionierung für Supermärkte an Nahversorgungsstandorten zu betrachten. Der überörtliche Vergleich mit anderen Vollsortimentern im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel III.) macht deutlich, dass die von EDEKA Sutter **angestrebte Dimensionierung nicht ungewöhnlich groß** ist.

Wegen der im Branchenvergleich **weitgehend austauschbaren Sortimente**, die praktisch in allen Lebensmittelmärkten erhältlich sind, sowie der zumeist niedrigen Warenwerte der Produkte (= Preis je Artikel) entwickeln Supermärkte und Discounter, ebenso wie Bäckereien, nur **kurze räumliche Absatzreichweiten** (i. d. R. nur wenige Kilometer bzw. 5 bis höchstens 10 Minuten Pkw-Fahrzeit).

⁶ Der Markttyp „EDEKA“ weist im Allgemeinen eine Größe zwischen 800 und 2.500 m² VK auf und ist damit als klassischer Supermarkt einzuordnen (vgl. Betriebstypen-Definition auf S. 5f. dieses Berichtes). Davon abzugrenzen ist der Markttyp „EDEKA center“, der mit mehr als 2.500 m² VK einem Großen Supermarkt entspricht. Quelle: <https://verbund.edeka/unternehmen/was-ist-der-edeka-verbund/m%C3%A4rkte-vertrieb/edeka/>; abgerufen am 07.11.2024.

⁷ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2024/2025, S. 35; Angaben für das Jahr 2023.

Karte 1: Vorentwurfsplanung zur Erweiterung der EDEKA-Filiale in Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26



Quelle: Architekturbüro Müller + Partner, Oberkirch; Stand 03.10.2024

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Ballrechten-Dottingen

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) befindet sich im nördlichen Markgräflerland im Tal des Sulzbaches, rund 20 km südlich von Freiburg⁸. Das Gemeindegebiet von Ballrechten-Dottingen wird von den Nachbarkommunen Heitersheim, Staufen im Breisgau, Sulzburg und Buggingen umrahmt.

Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum der Region Südlicher Oberrhein und liegt dort abseits von Entwicklungsachsen. Im Regionalplan ist Ballrechten-Dottingen **keine zentralörtliche Funktion** zugeschrieben, ebenso wie Sulzburg und Buggingen.

In der Gemeinde Ballrechten-Dottingen leben **derzeit ca. 2.470 Einwohner**⁹, in Sulzburg ca. 2.770 Einwohner. In den vergangenen 10 Jahren wuchs die Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Landesamtes um rund 7 % bzw. 5,5 %¹⁰. Damit blieben die Kommunen etwas unter der durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis (vgl. Tabelle 2).

Auch für die kommende Zeit werden für Ballrechten-Dottingen noch weiterhin Bevölkerungszunahmen erwartet (bis 2030 +2,3 %, bis 2040 +3,7 %)¹¹.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Ballrechten-Dottingen und Nachbarkommunen 2013 – 2023

Gemeinde / Stadt	Einwohner zum 31.12.		Entwicklung 2013– 2023	
	2023	2013	absolut	relativ
Ballrechten-Dottingen	2.473	2.311	+162	+7,0 %
Sulzburg	2.769	2.625	+144	+5,5 %
Buggingen	4.460	3.962	+498	+12,6 %
Heitersheim	6.495	5.968	+527	+8,8 %
Staufen im Breisgau	8.553	7.596	+957	+12,6 %
LK Breisgau-Hochschwarzwald	272.194	250.137	+22.057	+8,8 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 31.12., Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung Januar 2024

In **verkehrlicher Hinsicht** ist Ballrechten-Dottingen über die Landesstraße B 125 (Staufen - Müllheim) und die Kreisstraße K 4941 (Heitersheim – Dottingen) sowie über Gemeindestraßen aus den Nachbarkommunen erreichbar. Im ÖPNV bestehen Busanbindung nach Heitersheim, Staufen, Sulzburg und Müllheim.

Als **Wirtschaftsstandort** weist Ballrechten-Dottingen mit aktuell rund 650 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort eine eher mäßige Bedeutung auf. Mit ca. 540 Einpendlern und 970 Auspendlern besteht ein Auspendlerüberschuss.¹² Die Lage in der Weinregion Markgräflerland führt zudem zu zahlreichen Übernachtungs- und Tagestouristen.

⁸ Entfernungen jeweils zwischen den Rathäusern; ermittelt mit www.googlemaps.de, Stand 07.11.2024.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023; Zahlen gerundet.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023 bzw. 31.12.2013.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen; Basisjahr 2020; GMA-Berechnung, ca.-Werte gerundet.

¹² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2023.

Das örtliche **Kaufkraftniveau** in Ballrechten-Dottingen liegt mit einem Koeffizienten von 111,6 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Auch für die Nachbarkommunen, ausgenommen Buggingen, sind überdurchschnittliche Kaufkraftniveaus ausgewiesen.¹³

Das **Siedlungsgebiet** der Gemeinde liegt in den Tälern von Häcklerbach und Sulzbach und umfasst die Ortsteile Ballrechten und Dottingen. Im Süden schließt sich die Stadt Sulzburg an. Die Siedlungsstruktur ist hauptsächlich von Wohnnutzungen geprägt; nur am nördlichen Ortsrand besteht ein Gewerbegebiet (Untermatten). Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Landesstraße L 125, die beide Ortsteile nach Art einer Umgehung vom Durchgangsverkehr entlastet, sowie die Achse Alfred-Löffler-Straße – Sulzbürger Straße (K 4941), die Ballrechten durchquert und im Norden an Heitersheim, im Süden mit Sulzburg verbindet.

Der **Ortskern** von Dottingen liegt im Bereich Alfred-Löffler-Straße / Neue Kirchstraße. Hier befinden sich das Rathaus, Volksbank, Sparkasse, Dienstleister und Gasthöfe. Einzelhandelsbetriebe gibt es hier nicht. Weitere gemeindliche Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Mehrzweckhalle, Kindergarten, Kirche und Friedhof) bestehen am Südrand von Ballrechten.

Das örtliche **Einzelhandelsangebot** konzentriert sich auf den Vorhabenstandort des EDEKA-Marktes. Der dort integrierte Backshop ist der einzige Bäckereiwarenanbieter in der Gemeinde. In Streulagen der Ortsteile gibt es ein Blumengeschäft, einen Verkauf von Glaskunst und mehrere Weingüter, außerdem einen Hofladen nördlich von Ballrechten.

2. Mikrostandort Alfred-Löffler-Straße 26

Der Vorhabenstandort des EDEKA-Marktes befindet sich am Südrand von Dottingen im Siedlungsbereich Oberdottingen, rund 500 m südlich des Ortskerns. Das Areal erstreckt sich zwischen der Alfred-Löffler-Straße (K 4941), der Sulzbürger Straße und der Landesstraße L 125. Die Gemarkungsgrenze zu Sulzburg ist ca. 700 m entfernt.

Die Nutzungsstruktur im Nahumfeld besteht aus Wohnhäusern südwestlich der Sulzbürger Straße. Das Vorhabengrundstück grenzt hier an das Wohngebiet „Mühlematten“ an (Oberdottingen). Nordwestlich des EDEKA-Standortes ist ein größeres Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen („Holzweg IV“¹⁴). Östlich der L 125 liegen landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Karte 2). Weitere Einzelhandelsbetriebe gibt es im Umfeld nicht.

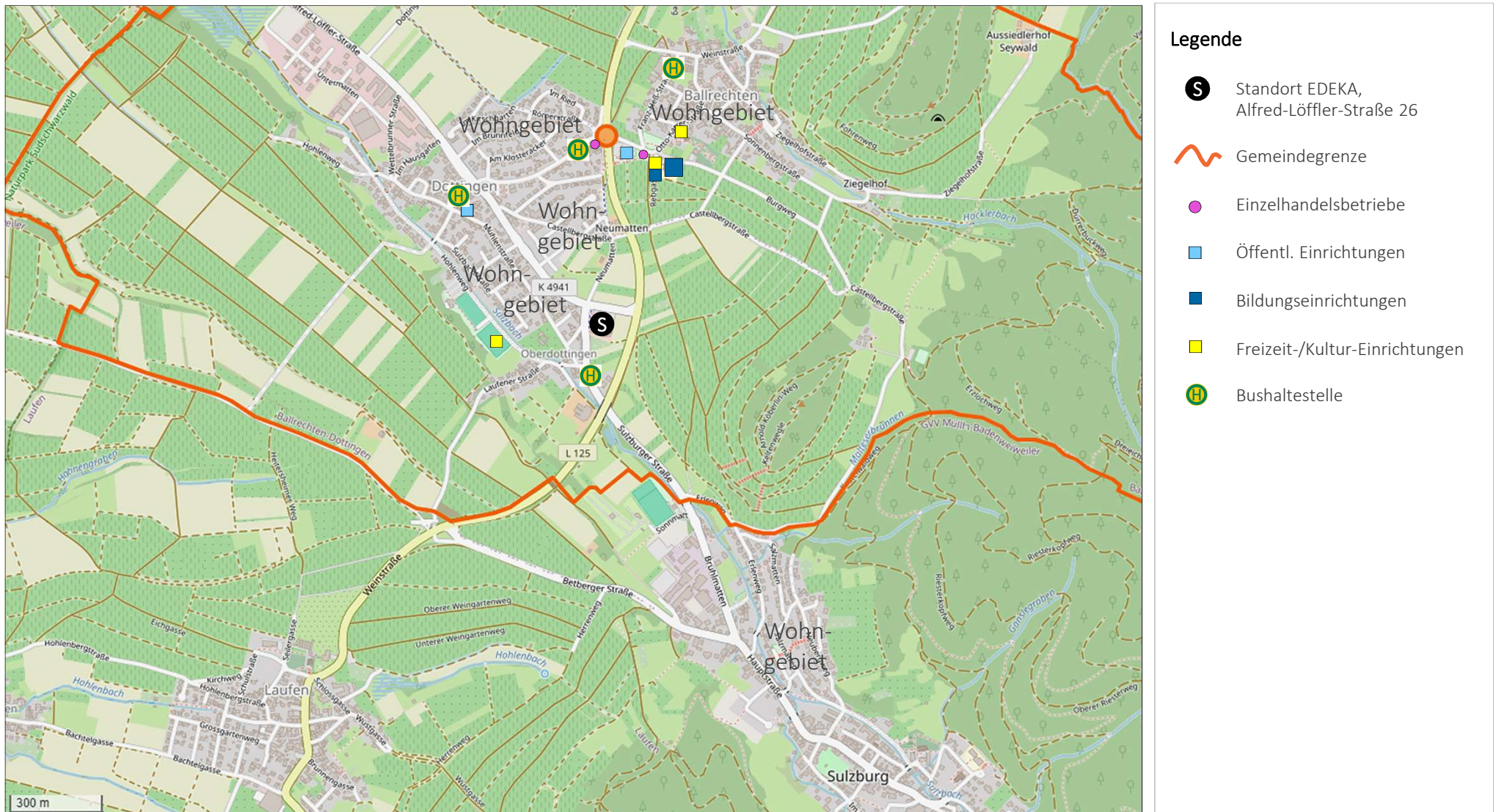
Weitere Wohngebiete in Dottingen (u. a. Neubaugebiete Holzweg II und III, Ortsmitte) liegen in fußläufiger Nähe bzw. mit dem Fahrrad erreichbarer Distanz. Der Markt agiert so auch als Nahversorger. Gegenüber 2014, als der Markt errichtet wurde, hat sich wegen der Entwicklung der Wohngebiete Holzweg II bis IV die Lage des Marktes im Hinblick auf die städtebauliche Integration deutlich verbessert. Mittelfristig ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung zwischen den o. g. Wohngebieten und dem Lebensmittelmarkt beabsichtigt.

Die Zufahrt zum EDEKA-Grundstück erfolgt von Norden her direkt von der Alfred-Löffler-Straße. Alle zum Vorhabenstandort führenden Straßen sind als leistungsfähige Verkehrswege einzustufen, die auch für den vergrößerten EDEKA-Markt eine unproblematische Abwicklung

¹³ Die Kaufkraftkoeffizienten sind aus der Steuerstatistik abgeleitet und sind auf den Bundesdurchschnitt (100,0) normiert. Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2024.

¹⁴ Der Bebauungsplan wurde 2021 aufgestellt.

Karte 2: Siedlungsstruktur und Versorgungslagen von Ballrechten-Dottingen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

des Kunden- und Anlieferverkehrs erlauben. Durch die Lage an der K 4941 und der L 125 können alle Bewohner der Gemeinde und auch die Bewohner von Sulzburg den Standort mühelos erreichen. Eine Bushaltestelle („Oberdottingen“) ist ca. 150 m südlich des Marktes an der Sulzburger Straße eingerichtet.

Für Fußgänger aus den Wohngebieten von Dottingen ist der Standort über straßenbegleitende Wege in max. 1.000 m Entfernung erreichbar. Fahrradfahrer aus Ballrechten, Sulzburg und dem Sulzburger Ortsteil Laufen können Fahrradwege und Feldwege nutzen, um zum Markt zu kommen; die Entfernung beträgt zwischen ca. 700 m und 2,5 km.

Der EDEKA-Markt wurde am Standort im Jahr 2014 eröffnet, auch als Ersatz für das nicht mehr zukunftsfähige Lebensmittelgeschäft Sutter in Sulzburg. Der Ansiedlung ging 2010 eine sorgfältige Prüfung von Standortalternativen und ausgiebige Abstimmung der Kommunen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg voran. Beide Kommunen realisierten die Ansiedlung des Supermarktes dann als interkommunales Projekt. Es ist für beide Kommunen der einzige Lebensmittelmarkt und – an seinem günstig für die Bewohner von Dottingen, Ballrechten, Sulzburg und Laufen gelegenen Standort – ein zentraler Teil der Infrastruktur.

3. Zusammenfassende Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Faktoren gegliedert werden. Diese haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Vorhabens.

- /// eingeschränktes Einwohnereinkommen in der Standortkommune Ballrechten-Dottingen, jedoch wachsende Bevölkerungsentwicklung
- /// enge siedlungsräumliche und versorgungsstrukturelle Verflechtung des Standortes mit der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg
- /// überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg
- /// günstige Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, Exposition zu Hauptverkehrsstraßen, verfügbare, nicht landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Fläche)
- /// sehr gute Erreichbarkeit per Pkw aus Ballrechten-Dottingen, Sulzburg und Laufen
- /// gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung)
- /// fußläufige und Fahrrad-Anbindung an Ballrechten-Dottingen und z. T. auch Sulzburg
- /// unmittelbare Nahversorgungsfunktion für Wohnquartiere im Ortsteil Dottingen
- /// langjährig etablierter Versorgungsstandort für Ballrechten-Dottingen und Sulzburg (nach intensiver interkommunaler Abstimmung)
- /// Solitärstandort ohne Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe, größere Arbeitsstätten oder Infrastruktureinrichtungen im direkten Nahumfeld
- /// Günstige Wettbewerbssituation in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg (keine weiteren Lebensmittelmärkte in beiden Kommunen).

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbestands in Ballrechten-Dottingen und angrenzenden Kommunen. Außerdem wurden vorliegende Bestandsdaten aus anderen GMA-Untersuchungen zu Lebensmittelmärkten in der Region (z. B. Staufen, Bad Krozingen, Müllheim) geprüft. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem vorliegenden EDEKA-Lebensmittelmärkte aufweisen. Hierzu zählen neben Fachanbietern für Lebensmittel auch Mehrbranchenanbieter (z. B. Drogeriemärkte).

1. Wettbewerbssituation in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg

In **Ballrechten-Dottingen** ist der EDEKA-Supermarkt mit integriertem Backshop der einzige Lebensmittelanbieter. Außerdem bestehen nur noch ein kleiner Hofladen (Bächlehof), nördlich von Ballrechten, sowie Weinkaufmöglichkeiten bei den örtlichen Winzern. Insgesamt wurde in Ballrechten-Dottingen bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Angebotsbestand von insgesamt ca. 1.550 m² VK ermittelt. Davon entfällt rund 77 % auf den Vorhabenstandort mit EDEKA und Markt-Bäckerei.

In **Sulzburg** ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Hier besteht das örtliche Angebot aus einer Bäckerei an der Hauptstraße, einem Mühlenladen in Streulage von Sulzburg sowie Vinotheken bei Winzern im Stadtteil Laufen. Alle Anbieter sprechen auch im hohen Maße Touristen an, die in der Stadt Sulzburg mit ihrem attraktiven Ortskern deutlich zahlreicher auftreten als in Ballrechten-Dottingen.

Festzuhalten ist, dass die Grundversorgung für beide Kommunen ganz wesentlich durch den EDEKA-Standort gewährleistet wird.

2. Wettbewerbssituation in benachbarten Städten und Gemeinden

In den an Ballrechten-Dottingen angrenzenden Kommunen stellen sich die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelhandel wie folgt dar (vgl. Tabelle 3, Karte 3):

- In der westlichen Nachbarstadt **Heitersheim** befinden sich die meisten Versorgungseinrichtungen in zentraler Lage der Innenstadt im Bereich Hauptstraße / Poststraße / Im Stühlinger / Zähringer Straße. Strukturprägende Anbieter sind ein modernisierter Supermarkt (REWE) an der Poststraße sowie ein Fachmarktstandort mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter und Fachmärkten (dm Drogerie, AWG Mode, Quickschuh); an beiden Standorten ist auch ein Backshop vorhanden. Zudem gibt es in der Innenstadt weitere Bäckereifilialen, einen Weinladen und Vinotheken von Weingütern. Ergänzungsfunktionen für die Grundversorgung übernehmen zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Penny) und ein Getränkemarkt im Gewerbegebiet westlich der B 3.
- In der nördlichen Nachbarstadt **Staufen im Breisgau** wird das örtliche Nahversorgungsangebot wesentlich von vier Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet Gaisgraben geprägt, wo der EDEKA-Supermarkt Mutschler (mit integriertem Backshop) und Filialen

der Lebensmitteldiscounter Aldi, Norma und Penny ansässig sind. Im Nahumfeld sind außerdem ein Getränkemarkt, ein dm-Drogeriemarkt und ein Direktvermarkter von Obst etabliert. Das Gewerbegebiet liegt zwar im Nordwesten von Staufen, auf der Ballrechten-Dottingen abgewandten Seite, ist aber über die Landesstraßen L 125 und L 123 von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg mit dem Pkw gut erreichbar.

In der historischen Innenstadt von Staufen befinden sich die kleinteilig strukturierten Einzelhandelsgeschäfte hauptsächlich entlang der Hauptstraße. Die dortigen Angebote sind auch zum erheblichen Teil auf Touristen ausgerichtet. Als Nahrungs- und Genussmittelanbieter sind in der Innenstadt der Lebensmittel-SB-Markt Freudig, ein Bioladen, mehrere Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien, Feinkostanbieter und Weingüter sowie der Direktverkauf der Destillerie Schladerer anzusprechen.

Im Ortsteil Grunern gibt es einen selbst verwalteten Dorfladen mit Café, einen Hofladen und ein Weingut; auch hier besteht teilweise eine Ausrichtung auf Touristen.

- / In der südwestlich von Dottingen gelegenen Nachbargemeinde **Buggingen** ist der EDEKA-Supermarkt Sutter mit integriertem Backshop im Bereich Sandklinge hervorzuheben. Dabei handelt es sich um den Hauptsitz und den größten der Sutter-Märkte. Hinzu kommen je zwei Bäckereien und Direktvermarkter von Obst und Gemüse, einen Kaffeehandel, eine Tankstelle und mehrere Weingüter. Buggingen liegt zwischen den über die B 3 gleichermaßen gut erreichbaren Städten Heitersheim und Müllheim, wo es u. a. Filialen von REWE, Aldi und Penny und REWE gibt, außerdem in Müllheim Filialen des Edeka-Centers Hieber und von Lidl). In Buggingen hat sich daher nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot entwickelt.

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für den Ballrechten-Dottinger EDEKA-Markt (Lebensmittelmärkte in Nachbarkommunen ab ca. 400 m² VK)

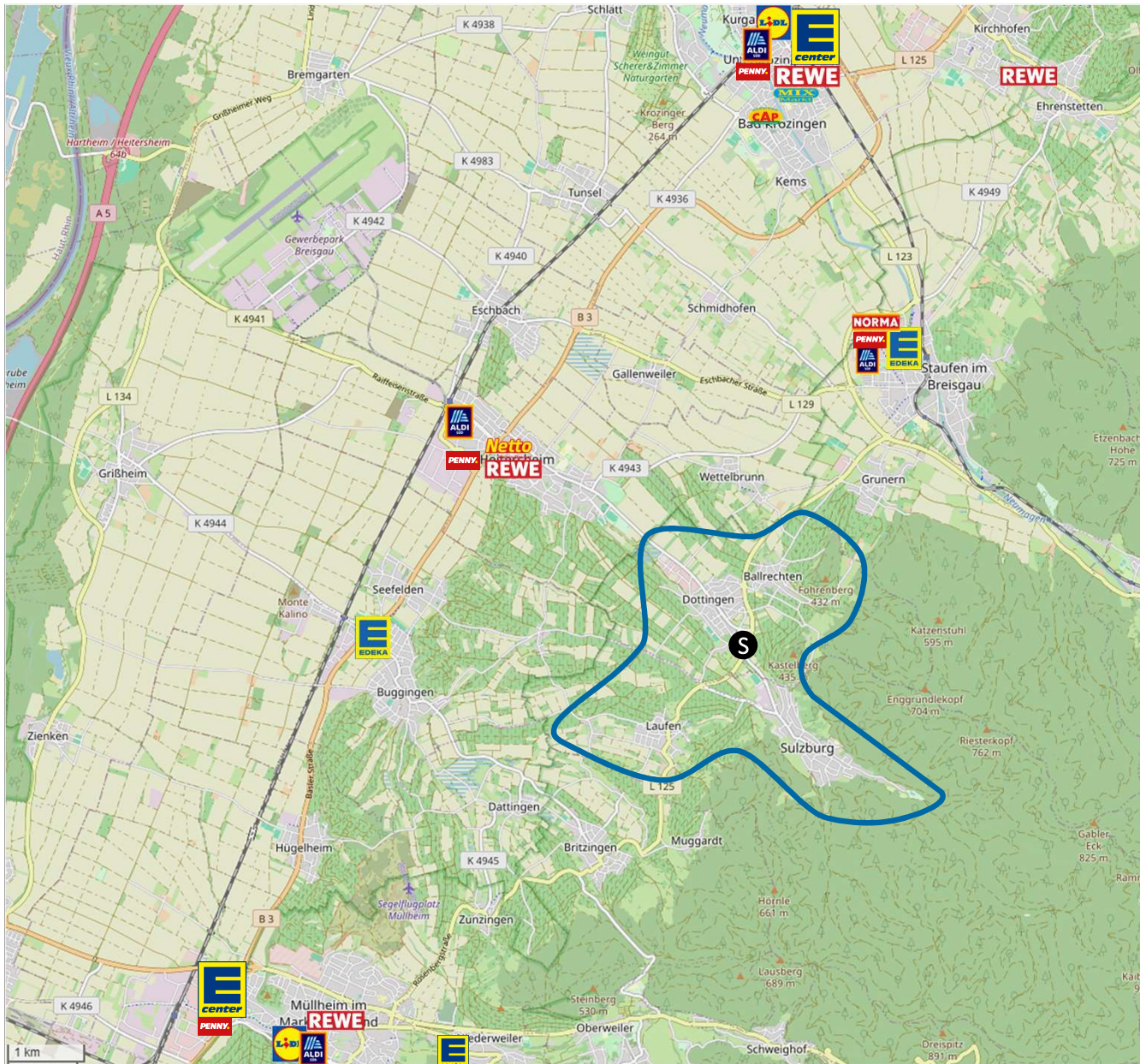
Ort / Ortsteil	Anbieter	Betriebstyp	Straße	VK in m ² (gerundet)	Lage	Distanz zum Plan- standort**
Heitersheim	REWE	Supermarkt	Poststraße	1.200	Stadtkern	4 km
Heitersheim	Netto	Discounter	Im Stühlinger	850	Stadtkern	4 – 5 km
Heitersheim	Penny	Discounter	Beiersdorfstraße	700	Gewerbegebiet	5 km
Heitersheim	Aldi	Discounter	Umlandstraße	950	NV-Standort*	5 – 6 km
Staufen i. Brsg.	EDEKA Mutschler	Supermarkt	Gewerbestraße	1.550	Gewerbegebiet	6 km
Staufen i. Brsg.	Norma	Discounter	Im Gaisgraben	600	Gewerbegebiet	6 km
Staufen i. Brsg.	Penny	Discounter	Gewerbestraße	650	Gewerbegebiet	6 km
Staufen i. Brsg.	Aldi	Discounter	Innere Neumatten	800	Gewerbegebiet	6 km
Buggingen	EDEKA Sutter	Supermarkt	Brückleweg	1.900	Integr. Streulage	6 – 7 km

* Einordnung gemäß Ausweisung im kommunalen Einzelhandelskonzept (NV = Nahversorgungsstandort)

** Kürzeste Entfernung mit dem Pkw; ermittelt mit www.googlemaps.de, abgerufen am 07.11.2024

GMA-Zusammenstellung Februar 2025; ca.-Werte gerundet

Die Stadt **Bad Krozingen** verfügt gemäß ihrer Ausweisung als Mittelzentrum über ein vielfältiges Angebot an Lebensmittelmärkten aller Betriebstypen, darunter auch einen großen Supermarkt (Hieber's Frische Center), drei Supermärkte (REWE, CAP, Mix Markt) und die Discounter Aldi und Lidl. Alle Anbieter liegen mit mehr als 9 km Distanz bereits zu weit entfernt, als dass das Vorhaben in Ballrechten-Dottingen dort noch spürbare Auswirkungen bewirken würde.



Karte 3:

Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet für den erweiterten Ballrechten-Dottingener EDEKA-Markt
(Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)

S Standort EDEKA, Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26

O Einzugsgebiet des Vorhabens

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Bei der aktuellen Wettbewerbserhebung wurde in Ballrechten-Dottingen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Angebotsbestand von insgesamt ca. 1.550 m² VK ermittelt. Rund 77 % davon entfällt auf den Bestandsstandort von EDEKA Sutter. Deutlich wird daraus, dass die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen maßgeblich auf dem dortigen EDEKA-Markt und dem darin integrierten Backshop beruht. In der Stadt Sulzburg besteht kein Lebensmittelmarkt mehr, sodass die dortige Bevölkerung ebenfalls stark auf den günstig gelegenen Dottinger EDEKA-Markt ausgerichtet ist.

Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Bestandsumsatz in Ballrechten-Dottingen beläuft sich auf ca. 6,9 Mio. € (bereinigt, ohne Nonfood). Im Abgleich mit der in Kapitel IV.2. ermittelten Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (ca. 7,6 Mio. €) ergibt sich für die Gemeinde ein Kaufkraftüberhang, d. h. ein Anteil von ca. 0,7 Mio. € an der vorhandenen Kaufkraft kann vor Ort nicht gedeckt werden.

In der Stadt Sulzburg ergibt sich – aufgrund des sehr geringen Angebotes und der entsprechend niedrigen Bestandsumsätze (ca. 0,6 Mio. €) ein deutlich größerer Kaufkraft-Abfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (ca. 7,8 Mio. €). Der größte Teil der Sulzburger Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt – wie geplant – zum „interkommunalen“ Supermarkt von EDEKA Sutter im nahen Dottingen.

Außerhalb von Ballrechten-Dottingen konkurriert der EDEKA-Markt Sutter in erster Linie mit einem REWE-Supermarkt in Heitersheim, dem EDEKA-Supermarkt Mutschler in Staufen sowie dem Sutter-Stammhaus in Buggingen. Auch die zahlreichen Lebensmitteldiscounter in Heitersheim, Staufen, Bad Krozingen und Müllheim sowie die großen Supermärkte von Hieber's Frische-Center (im Edeka-Verbund) in Bad Krozingen und Müllheim beschränken die Möglichkeit des Ballrechten-Dottinger EDEKA-Marktes zur Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Die meisten der genannten Wettbewerber befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Viele profitieren von erheblichen Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsmärkte im jeweiligen Umfeld oder durch eine verkehrsgünstige Lage an einer Bundes- oder Landesstraße.

In Bezug auf die Wettbewerbssituation im Lebensmittel-Vollsortiment ist festzuhalten, dass alle Nachbarkommunen von Ballrechten-Dottingen, mit Ausnahme von Sulzburg, über eigene leistungsfähige Supermärkte verfügen (darunter teils auch Märkte des Edeka-Verbunds). Die Supermärkte in den Nachbarkommunen sind, bis auf eine Ausnahme, größer als die angestrebte Dimensionierung des Ballrechten-Dottinger EDEKA-Marktes. Um mittel- bis langfristig konkurrenzfähig zu bleiben und die Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung decken zu können, ist eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes erforderlich.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das Vorhaben stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des erweiterten Lebensmittelmarktes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bewerbung, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer EDEKA-Filialen)
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund geografischer oder historischer Bindungen)
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹⁵.

Wegen der gegebenen Topografie und der herrschenden Wettbewerbssituation umfasst das **Kerneinzugsgebiet** des Ballrechten-Dottinger EDEKA-Marktes an der Alfred-Löffler-Straße im Kern die Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg. In Ballrechten-Dottingen leben aktuell ca. 2.470 Einwohner, in Sulzburg ca. 2.770 Einwohner¹⁶.

Insgesamt errechnet sich somit **für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein projektrelevantes Bevölkerungspotenzial von ca. 5.240 Einwohnern** (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen ca. 47 % auf die Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen.

In Bezug auf andere Kommunen im Umland ist nicht von eindeutigen Bindungen zum EDEKA-Standort auszugehen, da für die Bewohner der umliegenden Orte andere Supermärkte näher liegen und der Markt in Ballrechten-Dottingen auch keine Agglomerationsvorteile durch eine Bündelung mit weiteren Einkaufsmärkten oder Infrastruktureinrichtungen bieten kann. Hierbei sind auch herrschenden topografischen Bedingungen im Untersuchungsraum und der Verlauf der Verkehrswege zu berücksichtigen. Dennoch auftretende Einkaufsbeziehungen zum Vorhabenstandort (z. B. durch Arbeitspendler, Touristen oder Zufallskunden) werden in der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

¹⁵ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

¹⁶ Quelle: Statist. Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2023, Hauptwohnsitze; ca.-Wert gerundet.

2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Der einzelhandelsrelevante Ausgabebetrag für Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum etwa 2.770 € pro Jahr¹⁷. Das lokale Kaufkraftniveau in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen liegt mit einem Indexwert von 111,6 um etwa 11,6 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Auch für die Stadt Sulzburg ist ein überdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient ausgewiesen (103,2)¹⁸.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht für den Ballrechten-Dottinger EDEKA-Markt in seinem Einzugsgebiet ein **Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 15,5 Mio. € p. a. im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung (vgl. Tabelle 4). Davon entfallen ca. 7,6 Mio. € auf die Gemeinde Ballrechten-Dottingen und ca. 7,9 Mio. € auf die Stadt Sulzburg.

Tabelle 4: Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26

Gemeinden	Einwohner * (Hauptwohnsitz)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
Ballrechten-Dottingen	2.470	7,6
Sulzburg	2.770	7,9
Einzugsgebiet	5.240	15,5

* Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2023; ca.-Werte gerundet
GMA-Berechnung Februar 2025 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

¹⁷ Ausgabebetrag abgestimmt mit dem Regierungspräsidium Freiburg.

¹⁸ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024.

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des erweiterten Lebensmittelmarktes werden anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt, insbesondere die Angebotskonzepte, Standortbedingungen, Wettbewerbssituation sowie die Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet (vgl. Kapitel I. – IV.).

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des vergrößerten EDEKA-Marktes bestimmt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren am Standort befindlichen Anbieters handelt, ist für die weitere Bewertung entscheidend, ob und in welcher Höhe zusätzliche Umsätze durch die Standortmodernisierung generiert werden können. Danach werden die Folgen des Vorhabens für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen analysiert und daraus eine Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig wird der Lebensmittelbereich analysiert.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Bei der Umsatzermittlung mit Hilfe des Marktanteilkonzepts wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt. Es handelt sich um einen Supermarkt-Filialisten, der im Untersuchungsraum mit weiteren EDEKA-Filialen und anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten konkurriert. Unter Berücksichtigung der o. g. Einflussfaktoren, insbesondere der Nähe zu Wohngebieten und der fehlenden Wettbewerber im Einzugsgebiet, ist für den erweiterten EDEKA-Markt in Ballrechten-Dottingen und Sulzbach ein Marktanteil von max. 40 % realistisch. Für Streukunden ist am Standort im Worst Case ein Umsatzanteil von max. 10 % anzusetzen.

Für den EDEKA-Lebensmittelmarkt errechnet sich somit auf Grundlage der gegebenen Konzept-, Wettbewerbs- und Standortbedingungen eine **Umsatzprognose von max. 8,1 Mio. €** (vgl. Tabelle 5). Von der Umsatzerwartung entfallen ca. 6,9 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,2 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente.

Die o. g. Umsatzerwartung liegt weit über dem Durchschnitt von EDEKA-Supermärkten. Hierin spiegeln sich die günstige Wettbewerbssituation und das hohe Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet wider. Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von 1.453 m² für den Supermarkt i. e. S. (ohne Backshop) ergibt sich aus dem Prognoseumsatz eine leicht überdurchschnittlich Flächenproduktivität von rund 5.570 € je m² VK.¹⁹

¹⁹ EDEKA-Super- und Verbrauchermärkte weisen aktuell im Bundesdurchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 5.490 € je m² VK und eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 1.314 m² auf. Quelle Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2024 / 2025, Bergisch Gladbach 2024, S. 35; Angaben für 2023. Hieraus errechnet sich eine Bruttoumsatzleistung je Markt von ca. 7,2 Mio. €.

Tabelle 5: Umsatzerwartung des erweiterten EDEKA-Lebensmittelmarktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €
I a Ballrechten-Dottingen	8,1	40	3,0 – 3,1	0,5 – 0,6	3,6
I b Sulzburg	8,4	40	3,1 – 3,2	0,5 – 0,6	3,7
Einzugsgebiet	16,5	37 – 38	6,2	1,1	7,3
Streuumsätze**			0,7	0,1	0,8
Insgesamt			6,9	1,2	8,1

* Der Umsatzanteil an Nonfood-Randsortimenten ist bei diesem Anbietertyp auf ca. 15 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier max. 10 %

GMA-Berechnung Februar 2025 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Für die projektierte **Markt-Bäckerei** ist unter den gegebenen Wettbewerbs- und Standortbedingungen ein Einzelhandelsumsatz von **max. 0,4 Mio. €** zu prognostizieren.

Zusammen addieren sich die Prognoseumsätze von EDEKA und der Markt-Bäckerei am Standort auf max. 8,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 7,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,2 Mio. € auf Nichtlebensmittel (= Randsortimente bei EDEKA).

Etwa 44 % des Prognoseumsatzes werden mit Kunden aus Ballrechten-Dottingen erzielt, ca. 46 % mit Kunden aus Sulzburg und ca. 10 % mit Streukunden (z. B. Touristen, Zufallskunden). Insgesamt entfallen rund 90 % der Umsätze auf Kunden aus dem Nahbereich des interkommunalen Marktes (einschließlich Kunden aus Sulzburg).

2. Umsatzzuwachs am Vorhabenstandort

In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass Flächenerweiterungen von Einzelhandelsmärkten nicht im selben Maß zu Umsatzzuwächsen führen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um standardisierte Sortimente handelt oder das Sortiment nur wenig verändert wird. Auch im vorliegenden Fall wird die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Marktgebäudes um ca. 317 m² (ca. 26 %) nicht zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen. Zu berücksichtigen sind dabei das bewährte Sortimentskonzept des Filialbetriebs sowie die überörtliche Wettbewerbssituation mit weiteren, zumeist größeren Supermärkten im Untersuchungsraum (insbesondere die Filialen des Edeka-Kaufmanns Sutter und der besonders leistungsstarken Hieber-Märkte im Edeka-Verbund).

Da sich der EDEKA-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort Alfred-Löffler-Straße befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die Verkaufsflächenenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann. Nur er wird gegenüber anderen Anbietern umverteilungswirksam. Vor dem Hintergrund der günstigen Wettbewerbssituation und der hohen Kaufkraft im Einzugsgebiet ist für den Supermarkt ein leicht überdurchschnittlicher Bestandsumsatz zu erwarten. Nach gutachterlicher Bewertung beläuft sich der Bestandsumsatz des Supermarktes einschließlich Bäckerei-Café auf ca. 7,3 Mio. € (davon ca. 6,2 – 6,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 1,0 – 1,1 Mio. € mit Nonfood).

Nach Abzug der von EDEKA und der Markt-Bäckerei schon heute am Standort erzielten Umsätze resultiert aus dem Modernisierungsvorhaben ein Mehrumsatz von max. 1,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 1,0 – 1,1 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dar.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Hierin fließt eine Vielzahl von Kriterien ein²⁰. Die wichtigsten Faktoren sind:

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

Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist davon auszugehen, dass Standorte, die die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. Im vorliegenden Fall werden daher hauptsächlich Supermärkte in Heitersheim (v. a. REWE), Staufen (v. a. EDEKA Mutschler) und Buggingen (EDEKA Sutter) betroffen sein, des Weiteren andere Vollsortimenter im Umland (insbesondere Edeka-Märkte Hieber) und relativ nahe gelegene Discounter (z. B. in Heitersheim).

Im **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** verbleiben nach Abzug der Bestandsumsätze ca. 1,0 – 1,1 Mio. €, die zu Lasten anderer Anbieter erzielt werden.

Aus den zu erwartenden Umsatzumlenkungen durch das Erweiterungsvorhaben von EDEKA sind folgende **wettbewerbsliche Wirkungen** im Untersuchungsraum abzuleiten:

- **Wesentliche Umsatzrückgänge in Ballrechten-Dottingen** oder Sulzburg sind nicht zu erwarten. In beiden Gemeinden gibt es keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, die Konzeptüberschneidungen mit dem Supermarkt haben.
- **Außerhalb von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg** werden sich Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, sodass bei einzelnen Anbietern

²⁰

Berücksichtigt wurden die folgenden Faktoren: die vorhandenen Verkaufsflächen, die Entfernung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten, das vom einzelnen Markt erschließbare Einwohner- und Kaufkraftpotenzial, die Nachfragebindung im Einzugsgebiet, der Distanzüberwindungsfaktor, der Attraktivitätsexponent, die Bewertung der Attraktivität des Angebotsmixes und des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs, konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben (Erweiterungen, ggf. Neuansiedlungen).

nur noch geringe Umsatzverluste einstellen werden. Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum werden in Tabelle 6 zusammengefasst.

Tabelle 6: Umsatzzumverteilungen als Folge des Erweiterungsvorhabens des EDEKA-Marktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26

Standorte	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	
	Umsatzzumverteilung zu Lasten bestehender Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote
Ballrechten-Dottingen	n. n.	n. n.
Sulzburg	n. n.	n. n.
Heitersheim	0,3	1 – 2 %
... davon ZVB Innenstadt	0,2	2 %
... davon sonstige Standorte	0,1	1 %
Staufen i. Brsg.	0,3	1 %
... davon ZVB Innenstadt	< 0,1	1 %
... davon sonstige Standorte	0,2 – 0,3	1 %
Buggingen	0,1 – 0,2	1 – 2 %
andere Kommunen / Onlineanbieter	0,3	n. n.
Summe	1,0 – 1,1	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnung Februar 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

Bei den **Randsortimenten** verteilen sich die Auswirkungen der umverteilungsrelevanten Umsatzanteile von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zuordnung mehr darstellen lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier ganz überwiegend Betriebe mit ähnlichem Angebotskonzept und Randsortimentsstruktur, d. h. Lebensmittelmärkte, insbesondere Supermärkte, betroffen sein werden.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

In der **Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen** sind als Folge der Vorhabenrealisierung des EDEKA-Marktes keine Umsatzzumlenkungen zu Lasten anderer Anbieter zu erwarten, da es hier keine direkten Wettbewerber gibt. So sind in der Gemeinde ansonsten nur Direktvermarkter von Lebensmitteln (Hofladen) und Wein (Winzer) vorhanden, welche mit ihren Angebotskonzepten von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Der Markt befindet sich schon heute am Standort; der geplante Anbau an das Bestandsgebäude und die Ausweitung des Parkplatzes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild nehmen. Negative Auswirkungen auf den Städtebau in der Gemeinde werden sich nicht ergeben.

Vielmehr wird das Vorhaben positive Folgen für die örtliche Versorgungsstruktur bewirken. Die geplante Modernisierung und Vergrößerung des Supermarktes i. e. S. um ca. 299 m² VK ermöglicht dem Betreiber eine gewisse Sortimentsausweitung und somit den örtlichen Kunden eine Erweiterung des wohnortnahen Angebotes. Damit wird die Nahversorgung in der

Gemeinde gestärkt und verbessert. Das Vorhaben kann so auch zu einer Reduzierung von Einkaufsfahrten zu weiter entfernten größeren Lebensmittelmärkten beitragen.

In der Stadt **Sulzburg** sind ebenfalls keine direkten Wettbewerber vorhanden. Hier konkurriert das Vorhaben nur im geringen Umfang mit einer Bäckerei am Ort. Auch für Sulzburg ist der EDEKA-Markt der mit Abstand wichtigste Grundversorger. Die Standortsicherung dieses strukturprägenden Anbieters dient somit auch in Sulzburg der Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung und kann zu einer Reduzierung von Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelmärkten beitragen.

Hinzuzufügen ist, dass der EDEKA-Markt an der Alfred-Löffler-Straße seinen bisherigen, langjährig eingeführten Bestandsstandort behalten wird. Dieser hat eine wesentliche Funktion für die Kommunen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg, weshalb diese in einer interkommunalen Entscheidung der Errichtung des Marktes vor mehr als 10 Jahren zugestimmt hatten. Durch die Modernisierung des Marktgebäudes wird keine neue Qualität erreicht. Damit wird **im Einzugsgebiet des Marktes auch weiterhin eine stabile Versorgungsstruktur** bestehen.

Außerhalb des Einzugsgebietes entfällt der größte Teil der Umsatzumlenkungen auf das Mittelzentrum Staufen und das Kleinzentrum Heitersheim. In beiden Städten ist mit Umsatzrückgängen von jeweils max. 0,3 Mio. € zu rechnen. Geringere Umsatzrückgänge ergeben sich in Buggingen am Ort der Schwesterfiliale des EDEKA-Sutter-Marktes (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €).

In **Staufen i. Brsg.** errechnet sich aus den vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Kernsortiment (max. 0,3 Mio. €) eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 1 %. In dieser Größenordnung können Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern vollständig ausgeschlossen werden. In erster Linie wird der EDEKA-Supermarkt Mutschler betroffen sein, im geringeren Umfang auch die Discounter Aldi, Norma und Penny sowie ggf. der Getränkemarkt Fux. Alle hauptbetroffenen Anbieter befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Gewerbegebietslage. Für die Stauffer Innenstadt, wo keine größeren Lebensmittelmärkte vorhanden sind, leitet sich im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1 % ab. Auch an weiteren nahversorgungsrelevanten Standorten (z. B. im Ortsteil Grunern) sind keine übermäßigen Umsatzverluste absehbar. Bestandsgefährdungen im Stadtgebiet von Staufen sind insgesamt auszuschließen.

In **Heitersheim** ist in Folge des Erweiterungsvorhabens in Ballrechten-Dottingen von Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 0,3 Mio. € auszugehen. Im Durchschnitt errechnet sich im Kernsortiment eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. In der Innenstadt sind zu Lasten von bestehenden Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln Umsatzumverteilungen in Höhe von durchschnittlich ca. 2 % zu erwarten. Umsatzverluste werden hier überwiegend den REWE-Supermarkt treffen. Der REWE-Markt ist der einzige Vollsortimenter der Stadt. Eine Gefährdung dieses strukturprägenden Anbieters in Folge des Vorhabens ist auszuschließen. Auch in Bezug auf die übrigen Anbieter in der Heitersheimer Innenstadt (u. a. Netto-Discounter) sind, vor dem Hintergrund der gegebenen Agglomerationsvorteile in der Innenstadt mit weiteren Anbietern und Nonfood-Fachmärkten, keine Bestandsgefährdungen zu erwarten. Mit Blick auf die übrigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte Aldi und Penny ist wegen ihrer Leistungsstärke und den nach wie vor bestehenden Kaufkraftzuflüssen aus anderen Kommunen von keiner Gefährdung durch das Vorhaben in Ballrechten-Dottingen auszugehen.

In der **Nachbargemeinde Buggingen** ist wegen der unmittelbaren konzeptionellen Überschneidung des dortigen EDEKA-Marktes Sutter mit dem Vorhaben mit Umsatzrückgängen in Höhe von max. 0,1 – 0,2 Mio. € (max. 1 – 2 %) zu rechnen. Diese betreffen ausschließlich den EDEKA-Markt Sutter mit der darin integrierten Markt-Bäckerei. Eine Bestandsgefährdung dieser Schwesterfiliale wird angesichts des beträchtlichen Kaufkraftpotenzials in Buggingen und der dort günstigen Wettbewerbssituation (keine weiteren Lebensmittelmärkte) nicht eintreten.

In den weiter entfernten **Mittelzentren Müllheim und Bad Krozingen** sind die Auswirkungen der Markterweiterung in Ballrechten-Dottingen zu gering, um sie rechnerisch überhaupt nachweisen zu können (Umverteilung jeweils unter 1 %; vgl. Tabelle 6). Eine Gefährdung einzelner Anbieter oder Standortbereiche ist auszuschließen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne, strukturprägende Anbieter oder die jeweilige zentralörtlichen Versorgungsfunktionen.

Bei **Nonfood-Sortimenten** sind aus der EDEKA-Erweiterung keine konkreten Umsatzrückgänge bei einzelnen Anbietern mehr nachweisbar; sie beziehen sich hauptsächlich auf die örtlichen Lebensmittelmärkte mit ihren Randsortimenten.

Zusammenfassend können **Betriebsschließungen als mögliche Folge des Erweiterungsvorhabens von EDEKA Sutter an der Alfred-Löffler-Straße 26 in Ballrechten-Dottingen in allen Kommunen ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der Nahversorgung sowie die Branchenvielfalt und das strukturelle Gefüge in zentralen Versorgungsbereichen werden durch das Vorhaben an keiner Stelle gefährdet. Städtebaulichen Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind somit nicht absehbar.**

5. Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung im Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg

Da der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird vorbereitend zur Prüfung des Konzentrationsgebotes die Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung untersucht. Die Betrachtung konzentriert sich auf das nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

In einer Modellrechnung wird das im Einzugsgebiet des Vorhabens verfügbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit den relevanten Umsätzen der dortigen Betriebe gegenübergestellt (vgl. Tabelle 7):

- Das Einzugsgebiet als räumliche Bezugsgröße (vgl. Kapitel IV., 1.) umfasst Ballrechten-Dottingen und Sulzburg mit aktuell ca. 5.240 Einwohnern und einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von ca. 15,5 Mio. € (vgl. Kapitel IV., 2.). Wegen des Neubaugebietes im Nahumfeld des Marktes ist von steigenden Kaufkraftpotenzialen auszugehen.
- In diesem Versorgungsraum ist außer EDEKA kein klassischer Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Nahversorgung ist ansonsten als sehr rudimentär zu bewerten. Außer einer Bäckerei in Sulzburg, einem Hofladen nördlich von Ballrechten-Dottingen und mehreren Weingütern ist derzeit kein Lebensmittelangebot vorhanden. Ohne EDEKA besteht im Versorgungsraum lediglich ein Bestandumsatz von ca. 1,2 Mio. €. Einschließlich

EDEKA-Markt inkl. Markt-Bäckerei erhöht sich der Bestandsumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 7,4 – 7,5 Mio. €.

-  Nach Gegenüberstellung mit der aktuell vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet (ca. 15,5 Mio. €) errechnet sich eine Zentralität von 48 %. Für Nahrungs- und Genussmittel – das wichtigste Sortiment der Grundversorgung – bedeutet dies ein unbefriedigendes Niveau.
-  Addiert man in der Modellrechnung die Umsatzprognose des erweiterten EDEKA-Marktes einschließlich Markt-Bäckerei (vgl. Kap. V., 1.) zum derzeitigen Bestandsumsatz (auf insgesamt ca. 8,5 Mio. €), erhöht sich die Zentralität der beiden Kommunen im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln auf perspektivisch 55 %. Auch dies ist kein überdimensionierter Wert bei der Grundversorgung.
-  Die Erweiterung erbringt einen Zentralitätszuwachs von ca. 7 Prozentpunkten.

Tabelle 7: Nachweis der Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes für die Grundversorgung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg (Nahrungs- und Genussmittel)

	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel	Kaufkraftpotenzial im Versorgungsraum Nahrungs- und Genussmittel	Zentralität
Bestandsanbieter in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg (inkl. EDEKA und Markt-Bäckerei in bisheriger Größe)	7,4 – 7,5 Mio. €	15,5 Mio. €	48 %
Zusatzumsatz aus Erweiterungsplanung EDEKA-Markt inkl. Bäckerei	1,0 – 1,1 Mio. €	15,5 Mio. €	7 %
Bestandsbetriebe + erweiterter EDEKA-Markt inkl. Markt-Bäckerei	8,5 Mio. €	15,5 Mio. €	55 %

GMA-Berechnung 2025

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die aktuell ca. 5.240 Einwohner im Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg in einem hohen Maße auf die Präsenz des EDEKA-Supermarktes und der darin integrierten Markt-Bäckerei angewiesen sind, da in beiden Kommunen keine alternativen Anbieter von Lebensmitteln vorhanden sind. Beide Kommunen sind für sich genommen zu klein für einen eigenen Supermarkt. Durch die geplante Erweiterung um ca. 299 m² VK würde die Zentralität im Einzugsgebiet um lediglich ca. 7 % auf zukünftig ca. 55 % steigen. Dies ist für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung eine noch angemessene, keinesfalls überdimensionierte Größenordnung für die Grundversorgung. Die Erweiterung des Vollsortimenters in Ballrechten-Dottingen ist erforderlich, um die im Verlauf der letzten 10 Jahre seit seiner Eröffnung gestiegenen Kundenansprüche an Umfang, Tiefe und Frische im Lebensmittelsortiment erfüllen zu können. Ohne Modernisierung und Erweiterung des interkommunalen Lebensmittelmarktes bestünde die Gefahr, dass der Anbieter im Wettbewerb mit anderen Vollsortimentern (die im Untersuchungsraum zumeist größer sind als die von EDEKA angestrebte Dimensionierung) mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig ist. Damit könnten die Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nicht mehr adäquat gedeckt werden. Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den beiden Gemeinden ist die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes erforderlich. Mit der geplanten

Größe von 1.516 m² VK (inkl. Markt-Bäckerei) fügt sich das Vorhaben in die Nachfrage- und auch die Angebotsstrukturen im Versorgungsraum ein. **Auch in der angestrebten Größe wird der Lebensmittelmarkt rechnerisch nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der beiden beteiligten Kommunen angewiesen sein.**

6. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des LEP Baden-Württemberg 2002 und des Regionalplanes Südlicher Oberrhein 2019 ist das Vorhaben der geplanten Erweiterung des an der Alfred-Löffler-Straße 26 in Ballrechten-Dottingen bestehenden Lebensmittelmarktes EDEKA Sutter auf eine künftige Größe von ca. 1.516 m² VK wie folgt zu bewerten:

Konzentrationsgebot (Ziel 3.3.7 des LEP, 2.4.4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

Das Konzentrationsgebot sieht großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren vor. 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 und keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind²¹.

Die Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen ist ohne zentralörtliche Funktion. Zu prüfen ist daher, ob für das Vorhaben die Bedingungen zur Anwendung des Ausnahmefalles gegeben sind.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden und schon heute großflächigen Lebensmittelmarktes. Hinsichtlich der angebotenen Kernsortimente sind sowohl der EDEKA-Markt als auch der integrierte Backshop eindeutig als Nahversorger einzustufen²².

Der bereits seit 10 Jahren am Vorhabenstandort ansässige EDEKA-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt in Ballrechten-Dottingen. Als interkommunal geplanter Markt erfüllt er auch wichtige Versorgungsfunktionen für die Nachbarstadt Sulzburg, wo es mit Ausnahme einer Bäckerei, eines Mühlenladens und mehrerer Winzer keine Lebensmittelangebote mehr gibt. Beide Kommunen sind für sich genommen zu klein für einen eigenen Supermarkt. Sie haben daher bereits seit dem Jahr 2010 in enger Abstimmung die Errichtung eines interkommunalen Marktes als gemeinsamen Träger der Grundversorgung betrieben. Die Zusammenarbeit zur Sicherung der Grundversorgung der beiden Gemeinden – durch den Lebensmittelmarkt in Ballrechten-Dottingen – soll fortgesetzt werden. Das Erweiterungsvorhaben ist auch aus Sicht der Stadt Sulzburg erforderlich für die Sicherung der Grundversorgung. Der EDEKA-Markt leistet an seinem Standort im Süden von Ballrechten-Dottingen, unweit der Gemeindegrenze zu Sulzburg, einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in

²¹ Eine Ausnahme könnte auch dann gewährt werden, wenn die Standortgemeinde in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist. Dies ist hier aber nicht der Fall.

²² Zur Nahversorgung zählen laut baden-württembergischem Einzelhandelserlass Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere zur Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001, Az.: 6-2500.4/7, S. 5.

Ballrechten-Dottingen und Sulzburg. Ein Beleg für die Erforderlichkeit des interkommunalen Marktes wurde im Kapitel V., 5. erbracht.

Wie in Kapitel V., 4. dargelegt, löst das Vorhaben in seiner angestrebten Zielgröße von ca. 1.516 m² VK keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde oder umliegender Städte und Gemeinden aus.

Der vorliegende Fall erfüllt die im LEP und im Regionalplan aufgeführten Bedingungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot.

/// Kongruenzgebot (Ziel 3.3.7.1 S. 1 des LEP, 2.4.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

Das Kongruenzgebot fordert, dass die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein soll, dass dessen Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Konkretisiert wird die LEP-Vorgabe im Einzelhandelserlass. Demnach wird das Kongruenzgebot überschritten, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen.

Im vorliegenden Fall resultieren ca. 44 % der zu erwartenden Umsätze des interkommunalen Marktes aus der Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen. Weitere ca. 46 % stammen aus der Nachbarstadt Sulzburg. Ursächlich dafür ist die Lage des Vorhabenstandortes an der Gemeindegrenze zu Sulzburg. Das Planobjekt stellt als interkommunaler Markt eine Besonderheit dar, da es auch Grundversorgungsfunktionen für Sulzburg erfüllt, das keinen eigenen Lebensmittelmarkt hat. Insgesamt entfallen rund 90 % der Umsätze auf Kunden aus dem Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg. Der Markt entfaltet dagegen nur im geringen Maß überörtliche Wirkungen über den Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen / Sulzburg hinaus. Die interkommunale Zusammenarbeit zur Sicherung der Grundversorgung der beiden Gemeinden – durch die Sicherung des interkommunalen Lebensmittelmarktes – soll fortgesetzt werden.

Das Kongruenzgebot wird bei gemeinsamer Betrachtung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg erfüllt.

/// Beeinträchtungsverbot (Ziel 3.3.7.1 S. 2 und Ziel 3.3.7.2 Satz 1 des LEP, 2.4.4.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

Das Beeinträchtungsverbot legt fest, dass durch ein Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Auch dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich noch die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Standortgemeinde Ballrechten-Dottingen ist kein zentralörtlicher Versorgungskern (zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB) vorhanden. Eine für die Ansiedlung des Marktes im Jahr 2010 durchgeführte Standortalternativenprüfung ergab keinen geeigneten Standort in integrierterer Lage. Dagegen eignet sich die Lage des Supermarktes am Südrand von Dottingen, mit der Nähe zu Sulzburg und der guten Erreichbarkeit für die Bewohner aller Ortsteile der beiden Kommunen, sehr gut für die vorgesehene Funktion des Marktes als Grundversorger für beide Kommunen. **Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Ortskerne von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg sind nicht absehbar.**

Die vorangegangene Auswirkungsanalyse hat dargelegt, dass als Folge des Erweiterungsvorhabens keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (Ballrechten-Dottingen, Sulzburg) eintreten werden. Das Vorhaben unterstützt vielmehr die mittel- und langfristige Sicherung der Grundversorgung von beiden Kommunen. Der etablierte Standort des EDEKA-Marktes ist für die Bewohner von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg von zentraler Bedeutung. **Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht gefährdet, sondern vielmehr gestärkt.**

Die Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens beziehen sich hauptsächlich auf Lebensmittelmärkte in Heimersheim, Staufien und Buggingen. In keiner der Kommunen sind Umverteilungsquoten von mehr als 2 % zu Lasten eines strukturprägenden Anbieters absehbar (i. d. R. max. 1 %). Erhebliche negative Auswirkungen bei einzelnen Lebensmittelmärkten oder Fachanbietern von Nonfood-Waren in den zentralen Orten im Untersuchungsraum sind auszuschließen. Die Anbieter in umliegenden Städten können an ihren Standorten beträchtliche Kaufkraftpotenziale (auch touristisches Zusatzpotenziale) ansprechen, sodass bei ihnen auch bei einer Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ballrechten-Dottingen keine Bestandsgefährdungen eintreten werden. **Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Versorgungsfunktionen der zentralen Orte bleiben erhalten.**

Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.

Integrationsgebot (Ziel 3.3.7.2 Satz 2 des LEP, nachrichtliche Übernahme in 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

Gemäß Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen.

Das Vorhaben betrifft die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Sein Standort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern an einem Standort am südlichen Ortsrand von Ballrechten-Dottingen. Wie bereits im Jahr 2010 für die ursprüngliche Ansiedlung des Supermarktes festgestellt wurde, existiert innerhalb des Siedlungskörpers von Ballrechten-Dottingen keine geeignete Fläche als Standortalternative. Ohnehin erfüllt der Ortskern von Dottingen nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen (Rathaus, Kreditinstitute, Dienstleister und Gasthöfe vorhanden, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe), sodass er nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB eingestuft werden kann.

Die Raumstruktur im Untersuchungsraum rund um Ballrechten-Dottingen ist von der hügeligen Landschaft des Markgräflerlandes geprägt. Es handelt sich um ein recht dünn besiedeltes Gebiet außerhalb eines Verdichtungsraumes. Sowohl in Ballrechten-Dottingen als auch in der Nachbarstadt Sulzburg liegen jeweils nur beschränkte Bevölkerungsaufkommen vor, die jeweils zu gering sind, um allein für sich die Auslastung eines Supermarktes zu ermöglichen. Für den zur Grundversorgung wesentlichen Lebensmittelmarkt sollte daher seinerzeit ein Standort gewählt werden, der für die Bewohner beider Kommunen gut erreichbar ist. Wesentliche überörtliche Auswirkungen wird das Vorhaben nicht haben, da sich das regelmäßige Einzugsgebiets des EDEKA-Marktes auf Ballrechten-Dottingen und Sulzburg beschränkt.

Im Sulzburger Ortszentrum wäre eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wegen der kleinteiligen, historischen Baustrukturen nicht möglich. Die angestrebte Erweiterung steht damit auch nicht in Widerspruch zu den Bemühungen der Stadt zur Stärkung des Ortszentrums Sulzburg.

Wohngebiete bestehen in fußläufiger Erreichbarkeit vom Standort, eine Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung. Fuß- und Radwege aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Einrichtung eines Fahrdienstes zum Markt-Standort erleichtern auch Menschen ohne eigenen Pkw die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes. Mittelfristig ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung zwischen den Wohngebieten Holzweg II und Holzweg IV (in Realisierung) und dem Lebensmittelmarkt beabsichtigt.

VI. Zusammenfassung und Empfehlungen

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	- Erweiterung eines bestehenden EDEKA-Lebensmittelmарktes inkl. Markt-Bäckerei von ca. 1.199 m² auf künftig ca. 1.516 m² Verkaufsfläche - Planstandort: Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26 - Der Lebensmittelmarkt wurde 2014 als interkommunaler Markt zur Grundversorgung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg etabliert.
Rechtsrahmen und Untersuchung	- Änderung des Bebauungsplans erforderlich - Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	- Makrostandort: Ballrechten-Dottingen (Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion) - Standort des EDEKA-Marktes: am Südrand des Ortsteils Dottingen, nahe der Gemeindegrenze zu Sulzburg, Wohngebäude im Umfeld - Einzelhandelsstrukturen in Ballrechten-Dottingen: EDEKA ist der wichtigste Anbieter, außerdem gibt es nur einen Hofladen und Weingüter
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet umfasst Ballrechten-Dottingen und die angrenzende Nachbarstadt Sulzburg (zusammen ca. 5.240 Einwohner). - Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel: derzeit ca. 15,5 Mio. €
Umsatzerwartung (Worst Case)	- EDEKA-Markt nach Erweiterung: max. 8,1 Mio. € - Backshop: max. 0,4 Mio. € - Gesamtvorhaben: max. 8,5 Mio. € - Umverteilungsrelevant (abzüglich Bestandsumsatz bei EDEKA): max. 1,2 Mio. €, davon 1,0 – 1,1 Mio. € im Lebensmittel-Kernsortiment - Umsatzherkunft: ca. 44 % aus Ballrechten-Dottingen, ca. 46 % aus Sulzburg, ca. 10 % aus anderen Orten (z. B. Touristen, Zufallskunden)
Umverteilungseffekte (Kernsortiment)	- Ballrechten-Dottingen, Sulzburg: unter 1 % - Heitersheim: 1 – 2 % - Staufen i. Brsg.: 1 % - Buggingen: 1 – 2 %
Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	- Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zwar nicht in einem zentralen Ort liegt, aber die Voraussetzungen des Ausnahmefalles erfüllt. Der interkommunale Lebensmittelmarkt ist erforderlich zur Sicherung der Grundversorgung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg. Er ist der einzige Lebensmittelmarkt der beiden Gemeinden und beeinträchtigt die Versorgungsstrukturen anderer Kommunen nicht. Seine Erweiterung ist erforderlich, um Kaufkraftabflüsse zu anderen Einkaufsstandorten zu verhindern. - Das Kongruenzgebot wird bei gemeinsamer Betrachtung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg eingehalten. Insgesamt resultiert mehr als 90 % der Umsatzerwartung aus Ballrechten-Dottingen und Sulzburg. Der Grundversorger fungiert als interkommunaler Markt für beide Kommunen und kann hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion und Kaufkraftpotenzials beiden Gemeinden zugerechnet werden. - Das Vorhaben erfüllt das Beeinträchtigungsgebot. Es lässt keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht. Vielmehr wird die Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg gesichert. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. - Der Mikrostandort liegt in Ortsrandlage, grenzt aber direkt an ein bestehendes Wohngebiet und ist durch Geh- und Radwege, eine ca. 150 m entfernte Bushaltestelle und einen Fahrdienst aus den beiden

	Kommunen auch ohne Auto von beiden beteiligten Gemeinden gut erreichbar. Ein geeigneter, besser integrierter Standort steht in Ballrechten-Dottingen oder Sulzburg nicht zur Verfügung. Die Erweiterung des Marktes steht konterkariert die Bemühungen der Stadt Sulzburg zur Stärkung des Ortszentrums Sulzburg nicht.
--	---

GMA-Bewertung Februar 2025

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vorentwurfsplanung zur Erweiterung der EDEKA-Filiale in Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26	9
Karte 2:	Siedlungsstruktur und Versorgungslagen von Ballrechten-Dottingen	12
Karte 3:	Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet für den erweiterten Ballrechten-Dottinger EDEKA-Markt (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Daten zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes in Ballrechten-Dottingen	7
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung in Ballrechten-Dottingen und Nachbarkommunen 2013 – 2023	10
Tabelle 3:	Wesentliche Wettbewerber für den Ballrechten-Dottinger EDEKA-Markt (Lebensmittelmärkte in Nachbarkommunen ab ca. 400 m² VK)	15
Tabelle 4:	Projektrelevante Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26	19
Tabelle 5:	Umsatzerwartung des erweiterten EDEKA-Lebensmittelmarktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26	21
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen als Folge des Erweiterungsvorhabens des EDEKA-Marktes am Standort Ballrechten-Dottingen, Alfred-Löffler-Straße 26	23
Tabelle 7:	Nachweis der Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes für die Grundversorgung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg (Nahrungs- und Genussmittel)	26