

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Erweiterung des Edeka-Supermarktes
am Standort Franz-Sales-Straße in 77977 Rust

Endfassung vom 04.08.2025

Auftraggeber:

Edeka Südwest Stiftung & Co. KG
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Regionalleitung West)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de / freuen@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Planung: Edeka-Verkaufsflächenerweiterung durch Auflösung von Lager-/Nebenflächen

Ausgangssituation



- In der Gemeinde Rust befindet sich am Standort Franz-Sales-Straße 29 ein Edeka-Markt, dessen Ansiedlung auf der Grundlage des im Jahr 2018 aufgestellten Bebauungsplans „Oberfeld-Sondergebiet“ der Gemeinde Rust (Ortenaukreis) erfolgte.
- Dieser setzt für den Vorhabenstandort ein Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ fest, in dem im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.352 m² Verkaufsfläche inklusive Backshop zulässig ist.



- Die Edeka Südwest Stiftung & Co. KG plant nun eine Erweiterung des Supermarktes durch das Auflösen nicht länger benötigter Neben-/Lagerflächen auf maximal 1.480 m² Verkaufsfläche. Die am Standort ansässige Bäckerei mit angegliedertem Café bleibt ebenso wie die gemeinsame Vorkassenzone von dem geplanten Erweiterungsvorhaben unberührt.



- Voraussetzung für die Genehmigung der Erweiterung ist die Vorlage einer aktuellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse. Diese hat nachzuweisen, dass bei Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Rust oder in den Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.
- Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Erweiterung des Marktes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die sowohl im Bauleitplanverfahren als auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation im April 2025.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Super-/Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet.
- In der Gemeinde Rust wird zudem auch der kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel erfasst.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Regionalplan Südlicher Oberrhein)

Sortimentsdifferenzierung und anhaltendes Wachstum im Lebensmitteleinzelhandel

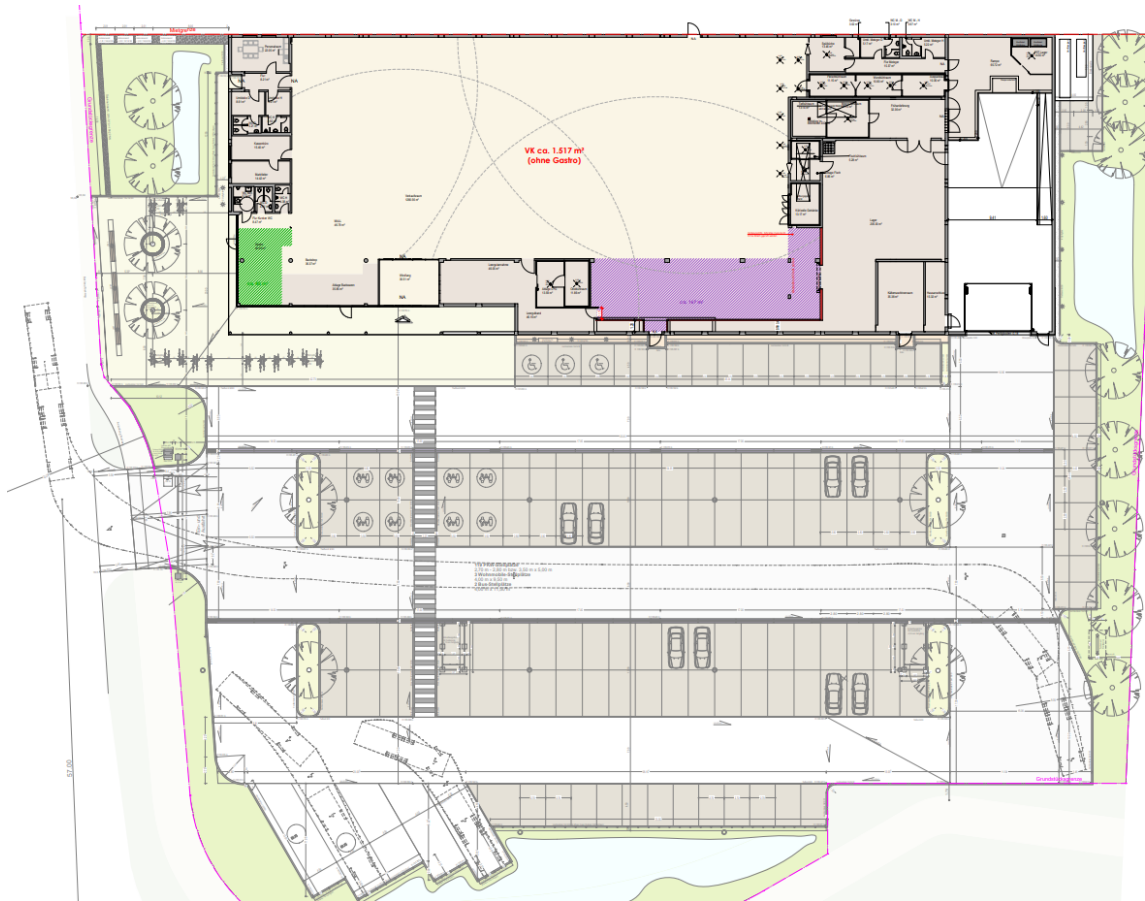
Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.360 m² gegenüber.
- Supermärkte konnten in den letzten Jahren deutlich an Umsatz gewinnen (2016 - 2023: + 43 % nominal), bei stagnierender Zahl der Betriebe (+ 2 %). Die Verkaufsfläche ist um rund 14 % gestiegen. Die Flächenleistung liegt aktuell bei ca. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 um ca. 26 % gesteigert werden.
- Auch die Lebensmitteldiscounter konnten ihre Umsatzleistung im gleichen Zeitraum deutlich steigern. Ihre Anzahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), Verkaufsfläche (+ 8 %), Umsatz (+ 32 %) und Flächenleistung (+ 22 %) sind jedoch deutlich gestiegen.
- Supermärkte und Discounter haben ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild kontinuierlich verändert. So haben auch die Discounter ihr Sortiment deutlich erweitert und insbesondere ihr Frischeangebot ausgebaut.
- Hinsichtlich der Anzahl der Sortimente haben sich Supermärkte und Discounter angenähert. Damit decken auch Discounter alle Warengruppen der Nahversorgung umfassend ab, auch wenn die absolute Anzahl der Artikel in Supermärkten deutlich höher ist.
- Um das veränderte Sortiment kompetent anbieten zu können, verfügen Discounter der neuesten Generation in der Regel über eine Verkaufsfläche von 1.100 bis 1.500 m², bei Supermärkten sind Einstiegsgrößen von 1.500 m² und mehr üblich.
- Das Planvorhaben reiht sich mit einer geplanten Verkaufsfläche von maximal ca. 1.480 m² in diesen Trend ein.

» Die früher deutlichen Unterschiede zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt verschwinden zunehmend. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden inzwischen als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen, spricht aber weiterhin unterschiedliche Zielgruppen an.

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Projektplanung



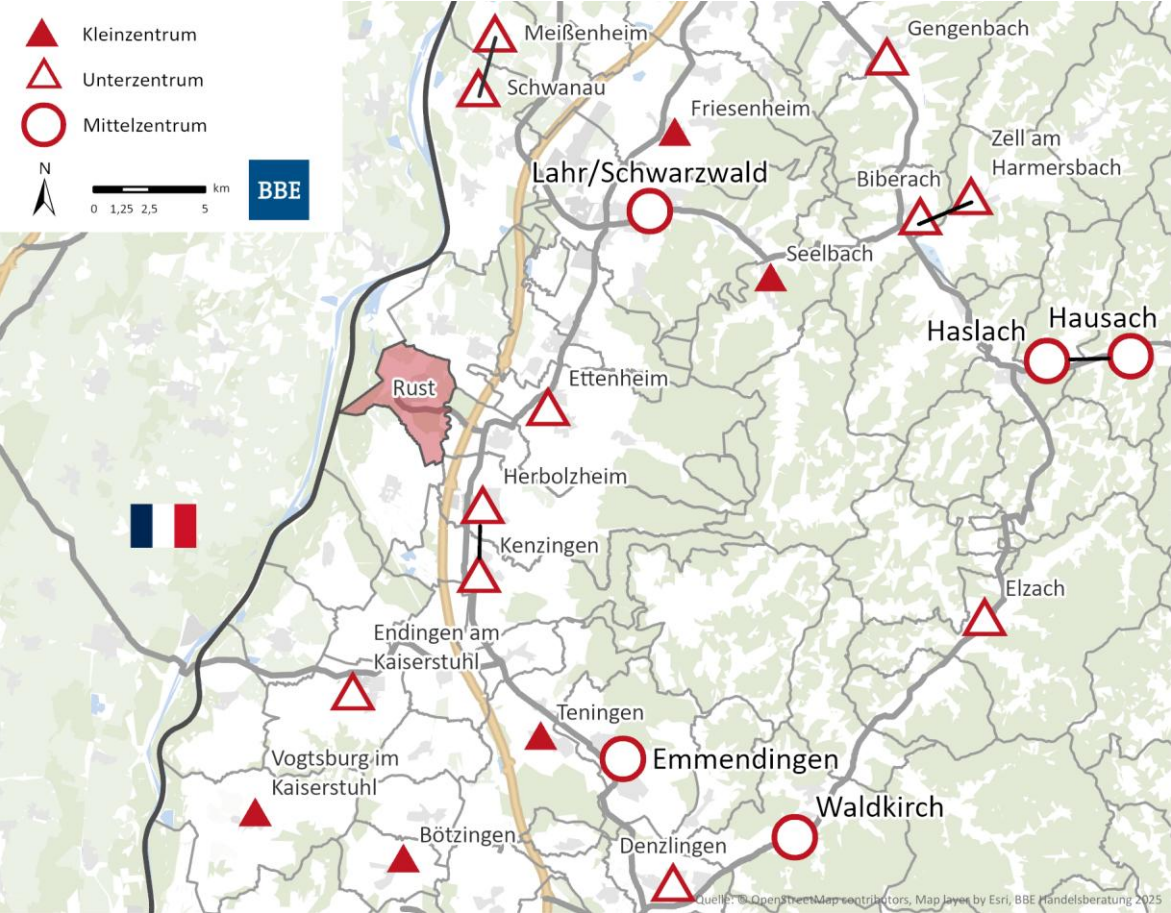
Architekturbüro Müller+Partner, Oberkirch (Vorentwurf Stand 02/2025)

- Der am Standort ansässige Edeka-Markt hat derzeit inklusive Bäckerei/ Café, Windfang und Vorkassenzone eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m².
- Durch die Auflösung der in diesem Umfang nicht mehr benötigten Neben-/ Lagerflächen soll die Verkaufsfläche des Supermarktes erweitert werden. Eine Veränderung der baulichen Kubatur ist damit nicht verbunden. Auch Aspekte wie die Erreichbarkeit, die Werbewirksamkeit oder das angebotene Sortiment bleiben unverändert.
- Dieses soll zukünftig lediglich großzügiger und für den Kunden attraktiver präsentiert werden. Die geplante Änderung wird daher nur für die ohnehin am Standort vorhandenen Kunden von Bedeutung sein.
- Mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von max. 1.480 m² liegt die Planung im unteren Bereich der Verkaufsflächendimensionierung aktueller Supermarktkonzepte (vgl. vorstehende Ausführungen).
- Der Edeka-Markt führt ein für Vollsortimenter branchenübliches Sortiment. Auch bei dem erweiterten Markt entfallen ca. 82 % der VKF auf das Hauptsortiment Lebensmittel und Getränke. 10 % der VKF werden auf Drogeriewaren und rd. 8 % auf die sonstigen Sortimente (u.a. Tierfutter, Schreib- und Spielwaren, Zeitschriften, Blumen, Haushalt) entfallen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Zentralörtliche Gliederung und verkehrliche Erreichbarkeit



- Rust ist eine Gemeinde im baden-württembergischen Ortenaukreis. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Kappel-Grafenhausen, im Osten an die Gemeinde Ringsheim, im Süden an Rheinhausen im Landkreis Emmendingen und im Westen an das gemeindefreie Gebiet Rheinau bzw. westlich des Rheins an die französische Gemeinde Rhinau. Die Gemeinde Rust liegt ca. 40 km nördlich von Freiburg im Breisgau und ca. 40 km südlich von Offenburg.
- Überregional bekannt ist Rust vor allem durch den Europa-Park, den drittgrößten Freizeitpark Europas, und das 2019 eröffnete Erlebnisbad Rulantica.
- Die wichtigsten Verkehrswege sind die L 104, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und die Verbindung zu den Nachbargemeinden Kappel-Grafenhausen und Rheinhausen herstellt, sowie die Kreisstraße K 5349, die Rust sowohl mit der östlich gelegenen Gemeinde Ringsheim als auch mit der Autobahnanschlussstelle Rust (57b) der Bundesautobahn A 5 verbindet.
- Die Gemeinde verfügt derzeit über ein Bevölkerungspotenzial von ca. 4.960 Einwohnern (Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2024), das nach der Prognose des Statistischen Landesamtes in den nächsten zehn Jahren weiter ansteigen wird. Nach der eigenen Gemeindestatistik wurde hingegen bereits im Sommer 2020 erstmals die Marke von 5.000 Einwohnern überschritten.

Siedlungsintegrierte Lage am südlichen Ortsrand von Rust

Mikrostandort



- Der Planstandort befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Rust nördlich der Kreisstraße K 5349 und nimmt dort eine zentrale Lage zwischen dem Europa-Park im Westen und dem Erlebnisbad Rulantica im Osten ein.
- In unmittelbarer Nähe zum Planstandort befindet sich mit einem großflächigen Lidl-Markt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt.
- Auf einem ca. 150 m Luftlinie nordöstlich gelegenen Grundstück soll zudem ein kleinflächiger Drogeriemarkt angesiedelt werden. Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung kann die Realisierung als gesichert angesehen werden.
- Darüber hinaus ist das nähere Standortumfeld insbesondere durch ein Küchenstudio und mehrere Hotels bzw. Pensionen geprägt.
- Die verkehrliche Erschließung der ebenerdig dem Supermarkt vorgelagerten Stellplatzanlage erfolgt über eine Zufahrt von der Franz-Sales-Straße, die nach ca. 200 m in die geschlossene Wohnbebauung von Rust führt. Über straßenbegleitende Fußwege kann das Vorhabenareal von dort aus auch fußläufig erreicht werden.
- Über die rd. 100 m entfernte Haltestelle „Supermärkte“ des Rust-Busses an der Tullastraße, dessen Nutzung für Gäste und Besucher des Europa-Parks bzw. Rulantica kostenlos ist, sowie die rd. 250 m fußläufig entfernte Bushaltestelle „Bell Rock“ ist der Vorhabenstandort auch sehr gut an das lokale Busliniennetz angebunden.

Umfeld des Projektstandortes

Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

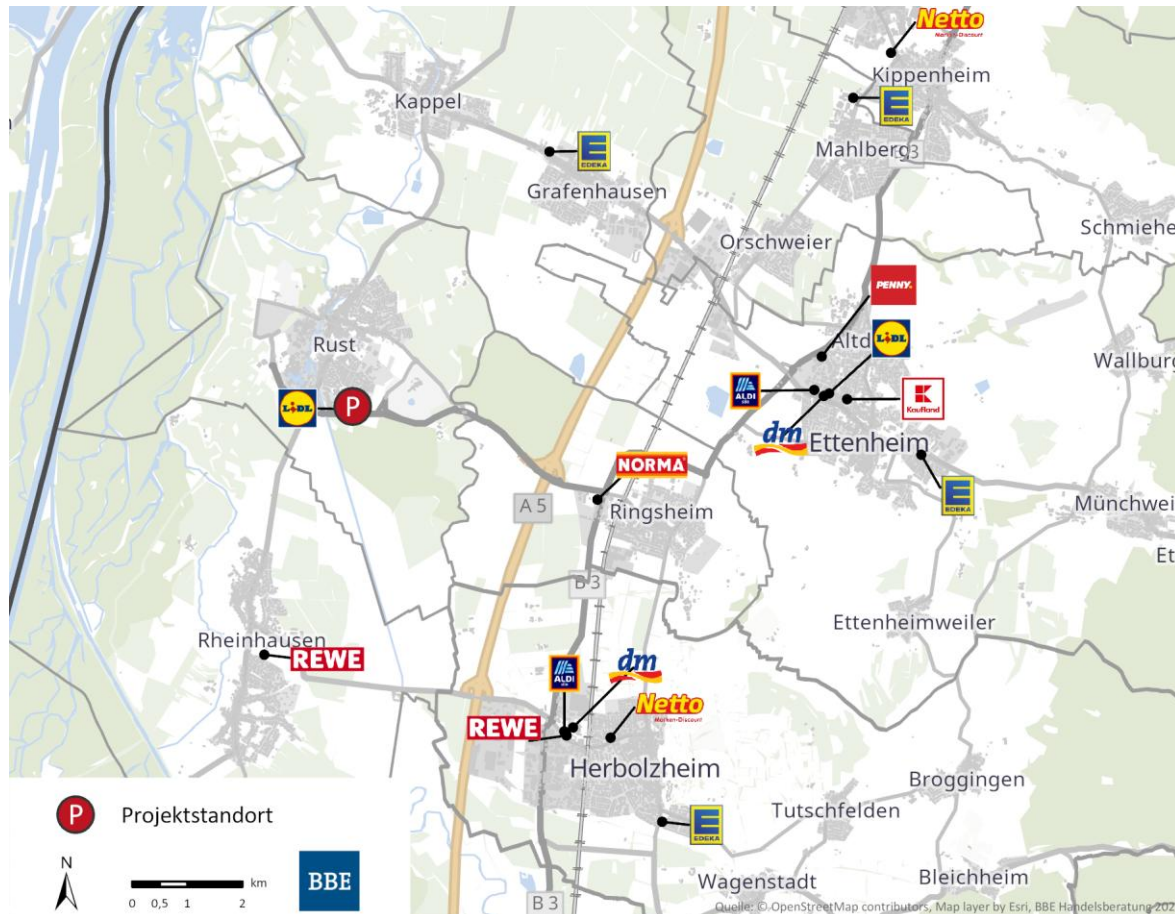
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen wie dieses dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Edeka wichtiger Nahversorger in Rust, daneben umfassende Angebote in den nahegelegenen Unterzentren Ettenheim und Herbolzheim

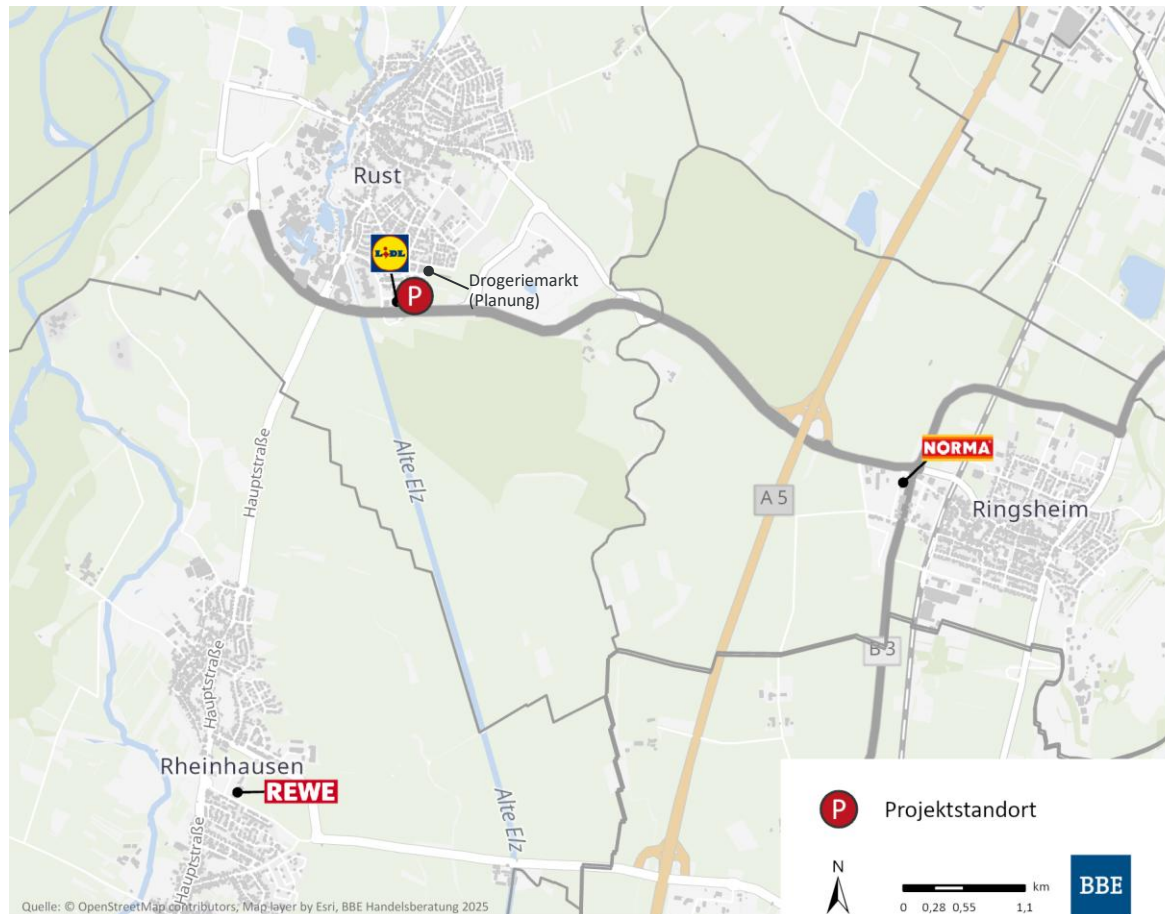
Wettbewerbssituation im Überblick



- Die Wettbewerbssituation wird zunächst durch die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Rust sowie den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rheinhausen geprägt.
- Aufgrund ihrer Bedeutung als übergeordnete zentrale Orte sowie der räumlichen Nähe sind auch die relevanten Angebote der nur ca. 9 km östlich bzw. südöstlich gelegenen Unterzentren Ettenheim und Herbolzheim in die Betrachtung einzubeziehen, zumal sich dort nahversorgungsrelevante Angebotsschwerpunkte mit Ausstrahlungskraft in das jeweilige Umland befinden.
- Die ausschließlich auf die eigene Bevölkerung ausgerichteten Angebote in den südöstlich gelegenen Gemeinden Mahlberg (Edeka) und Kippenheim (Netto) sind hingegen aufgrund der größeren Entfernungen sowie der alternativ erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten nicht dem Untersuchungsraum zuzurechnen.

Edeka einer von lediglich zwei Lebensmittelmärkten in Rust

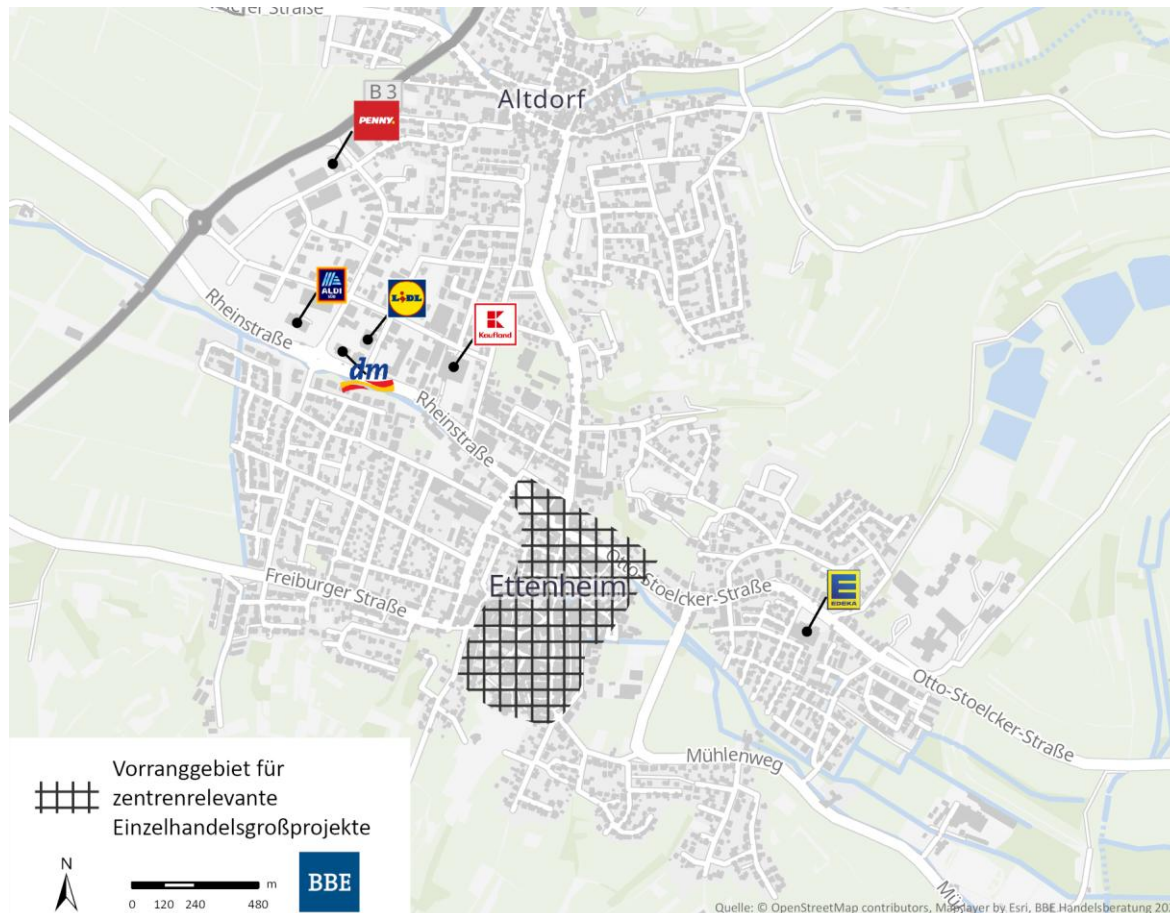
Wettbewerbssituation Rust, Rheinhausen, Ringsheim



- In der **Gemeinde Rust** ist neben dem zu erweiternden Edeka-Markt nur ein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig. Dabei handelt es sich um den Lidl-Lebensmitteldiscounter auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der über eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und eine moderne Ladengestaltung verfügt.
- Perspektivisch soll das Nahversorgungsangebot in Rust durch einen kleinflächigen Drogeriemarkt im Bereich Lilien-/ Tulpenweg ergänzt werden. Für diesen wird eine marktgängige Größenordnung von ca. 700 m² unterstellt.
- Das weitere nahversorgungsrelevante Angebot in der Gemeinde Rust beschränkt sich auf wenige Einzelhandelsbetriebe, die dem Ladenhandwerk zuzuordnen sind (Bäckereien Heitzmann/Bohn/Lang; Metzgerei Fix).
- Im rd. 4-5 km südlich gelegenen **Rheinhausen** stellt der rd. 1.600 m² große Rewe-Supermarkt (inkl. Bäckerei/Café) im Bereich Tannberger Straße/ Wislaer Straße nach der Schließung des Treff 3000-Marktes an der Kirchstraße Ende 2017 den wichtigsten Nahversorger dar.
- In der ca. 5 km östlich gelegenen Nachbargemeinde **Ringsheim** gewährleistet ein ca. 1.000 m² großer Norma-Markt am westlichen Ortseingang die wohnortnahe Versorgung der dort lebenden Bevölkerung.

Kaufland in Ettenheim größter Anbieter in der Region, dazu umfassende weitere Nahversorgungsangebote

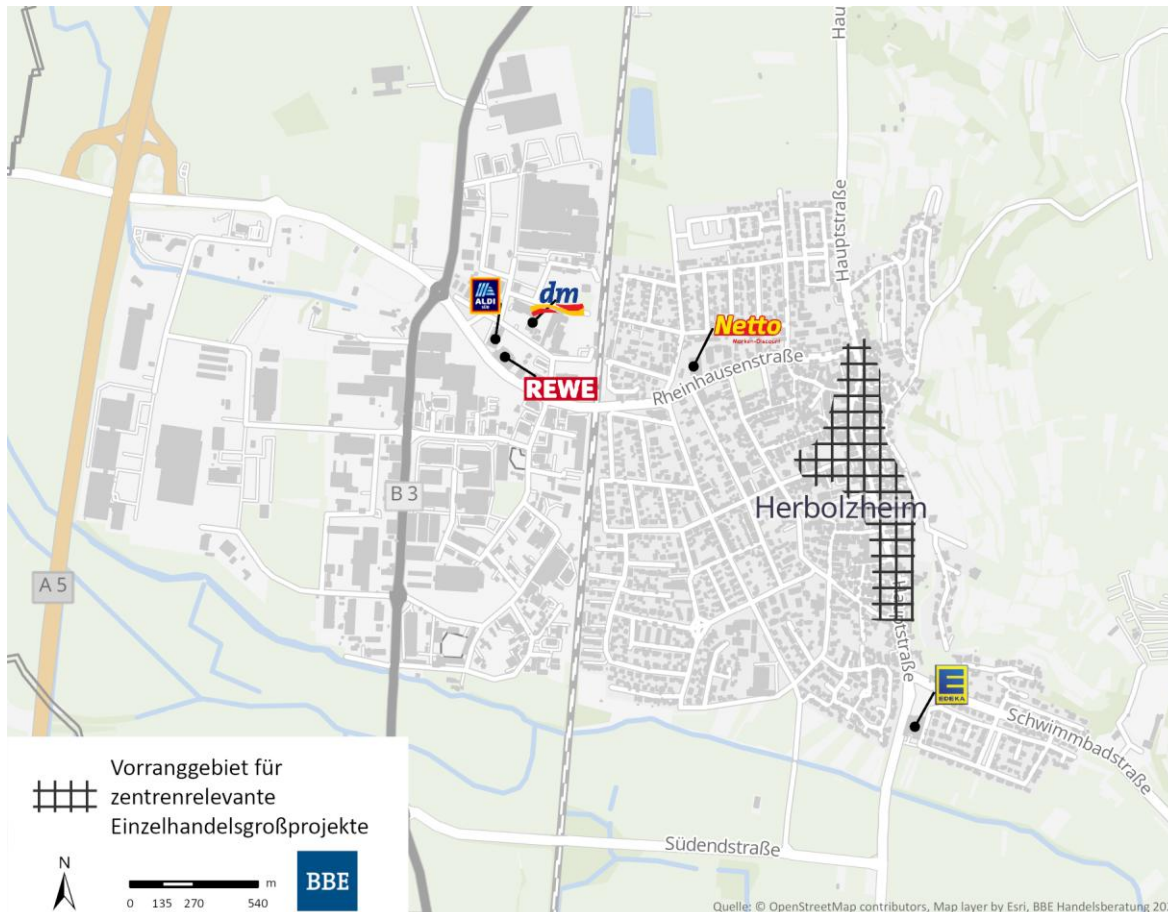
Wettbewerbssituation – Ettenheim



- Nur ca. 11 Fahrminuten östlich von Rust befindet sich mit dem Verbundstandort von Aldi, Lidl und dm sowie einem ca. 200 m östlich gelegenen Kaufland-Verbrauchermarkt der größte Angebotsstandort nahversorgungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum in verkehrsgünstiger Lage am westlichen Ortseingang von **Ettenheim**.
- Neben den beiden großflächigen Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie einem ca. 650 m² großen dm-Drogeriemarkt ist dort mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt auch der größte Lebensmittelmarkt der Region ansässig.
- Dieser wird derzeit umfangreich umgebaut und modernisiert und bleibt hierfür voraussichtlich mehrere Monate geschlossen. Die Wiedereröffnung ist für November 2025 geplant, dann vermutlich mit einer erweiterten Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m².
- Etwas abseits befindet sich ein kleinflächiger Penny-Markt in einem kleinen Fachmarktzentrum (u.a. Tedi, Deichmann, Takko) an der Gutenbergstraße.
- Abgerundet wird die örtliche Angebotssituation durch den im östlichen Stadtgebiet in integrierter Lage solitär gelegenen Edeka-Markt. Dieser wurde im Jahr 2022 ebenfalls modernisiert und auf nunmehr rd. 1.550 m² (inkl. Backshop) erweitert.
- In der Innenstadt gibt es dagegen keine größeren Lebensmittelmärkte, sondern nur wenige Ladenhandwerksbetriebe.

Attraktiver Nahversorgungsstandort mit Aldi, Rewe und dm im westlichen Stadtgebiet von Herbolzheim

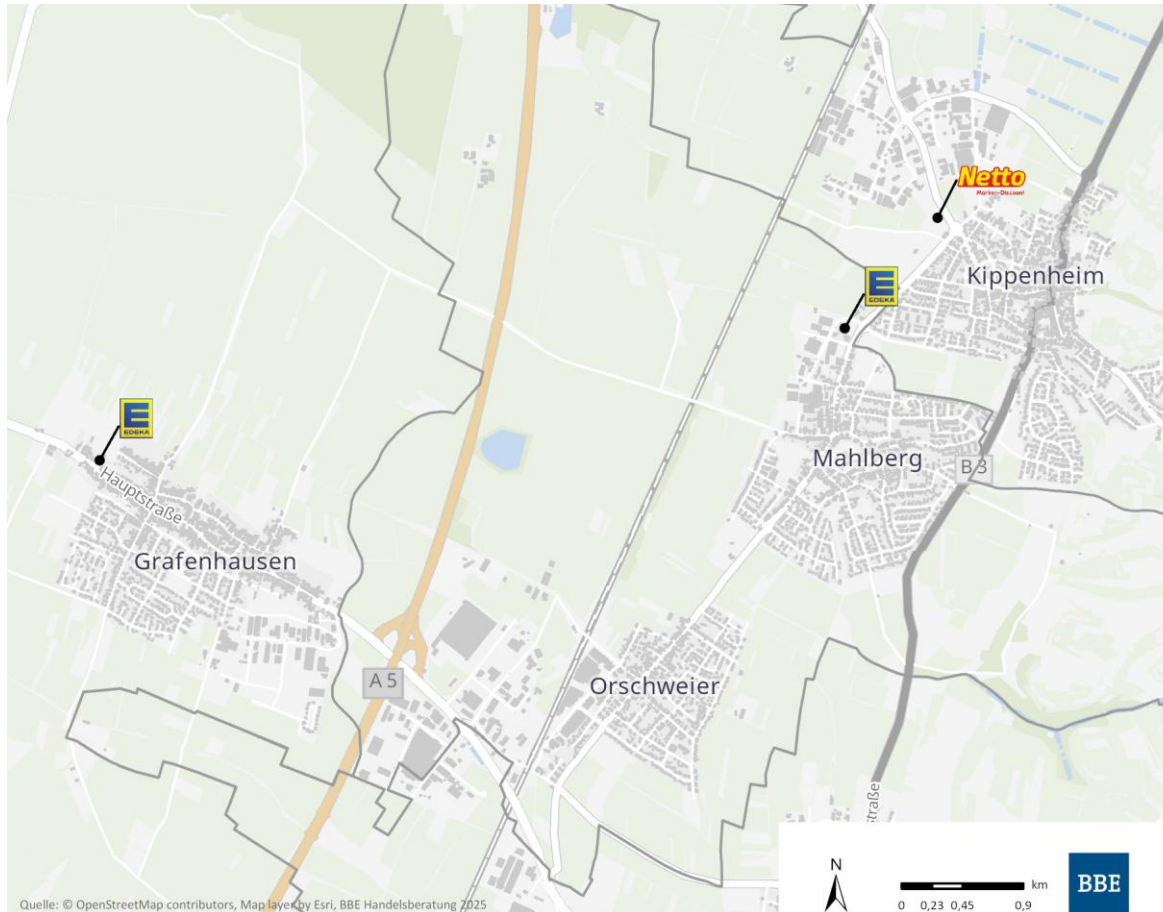
Wettbewerbssituation – Herbolzheim



- In der ca. 10 Minuten südöstlich von Rust gelegenen Stadt **Herbolzheim** befindet sich am gewerblich geprägten Ortseingang ein weiterer attraktiver Nahversorgungsstandort.
- Größter Anbieter dort ist ein ca. 1.550 m² großer Rewe-Supermarkt, dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein ca. 700 m² großer Rewe-Getränkemarkt (ehemals Penny) angegliedert ist. Angrenzend befinden sich ein großflächiger Aldi-Markt, der Ende 2022 modernisiert wurde, sowie ein dm-Drogeriemarkt.
- Ca. 500 m stadteinwärts ist zudem ein Netto-Solitärmarkt in integrierter Lage vorhanden. Dieser ist mit ca. 700 m² jedoch relativ klein.
- Darüber hinaus ist auch Edeka mit einem Supermarkt in Herbolzheim ansässig. Der am südöstlichen Ortseingang gelegene Supermarkt ist mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche - auch nach der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung - deutlich größer dimensioniert als der Vorhabenstandort.
- Größere Lebensmittelmärkte mit Wettbewerbsbezug zum Vorhaben sind auch in der Innenstadt von Herbolzheim nicht vorhanden. Hier beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot auf einen kleinen Obst- und Gemüsehändler sowie jeweils zwei Bäcker und Metzger.

Neu errichteter Edeka-Markt in Kappel-Grafenhausen

Wettbewerbssituation – Kappel-Grafenhausen, Mahlberg, Kippenheim



- In ca. 7 Fahrminuten von Rust aus ist zudem das relevante Angebot in der nördlich angrenzenden Gemeinde **Kappel-Grafenhausen** erreichbar.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot wird dort mittlerweile durch den nach Abriss/Neubau auf rd. 1.200 m² deutlich vergrößerten Edeka-Markt an der Hauptstraße getragen.
- Die in den jenseits der A5 gelegenen Orten **Mahlberg** (Edeka, Industriestraße, ca. 1.300 m² VKF) und **Kippenheim** (Netto, Bahnhofstraße, ca. 800 m²) vorhandenen Lebensmittelmärkte sind aufgrund der größeren Entfernungen mit Fahrzeiten von ca. 15 Minuten sowie der o.g. deutlich größeren Nahversorgungsangebote v.a. in Ettenheim und Herbolzheim nicht wettbewerbsrelevant.

Eigene Angebote in den Umlandgemeinden, vor allem den beiden Unterzentren Ettenheim und Herbolzheim

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. €)	davon Lebensmittel/ Getränke
Gemeinde Rust* (nur Edeka, Lidl, Drogeriemarkt (Planung), Ladenhandwerk)	3.210	23,4	16,0
Gemeinde Rheinhausen (nur Rewe)	1.600	8,0	6,6
Gemeinde Kappel-Grafenhausen (nur Edeka)	1.200	6,6	5,4
Gemeinde Ringsheim (nur Norma)	1.000	5,0	3,9
Stadt Ettenheim (nur Edeka, Rewe, Kaufland, Aldi, Lidl, Penny, dm)	8.800	57,8	41,6
Stadt Herbolzheim (nur Edeka, Rewe, Aldi, Netto, dm)	6.550	38,7	28,0
Untersuchungsraum insgesamt	22.360	139,5	101,5

* inklusive Vorhabenstandort (Edeka) und dem geplanten Drogeriemarkt in Rust
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- In der Gemeinde Rust stellt der zu erweiternde Edeka-Markt zusammen mit dem benachbarten Lidl-Markt den wichtigsten Nahversorger dar.
- Mit dem geplanten Drogeriemarkt wird in Rust zukünftig ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden sein.
- In den unmittelbar angrenzenden Gemeinden stellen jeweils „eigene“ Lebensmittelmärkte die Nahversorgung sicher.
- Darüber hinaus bestehen in den benachbarten Unterzentren Ettenheim und Herbolzheim umfassende Nahversorgungsstrukturen, die aufgrund ihrer Größe und verkehrlichen Erreichbarkeit bis nach Rust ausstrahlen.
- Gleichzeitig ist festzuhalten, dass der Edeka zudem einem starken filialinternen Wettbewerbsdruck ausgesetzt ist. Denn mit Ausnahme von Ringsheim und Rheinhausen ist Edeka in allen Umlandgemeinden des Untersuchungsraumes mit weiteren, zum Teil deutlich größeren Märkten vertreten.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

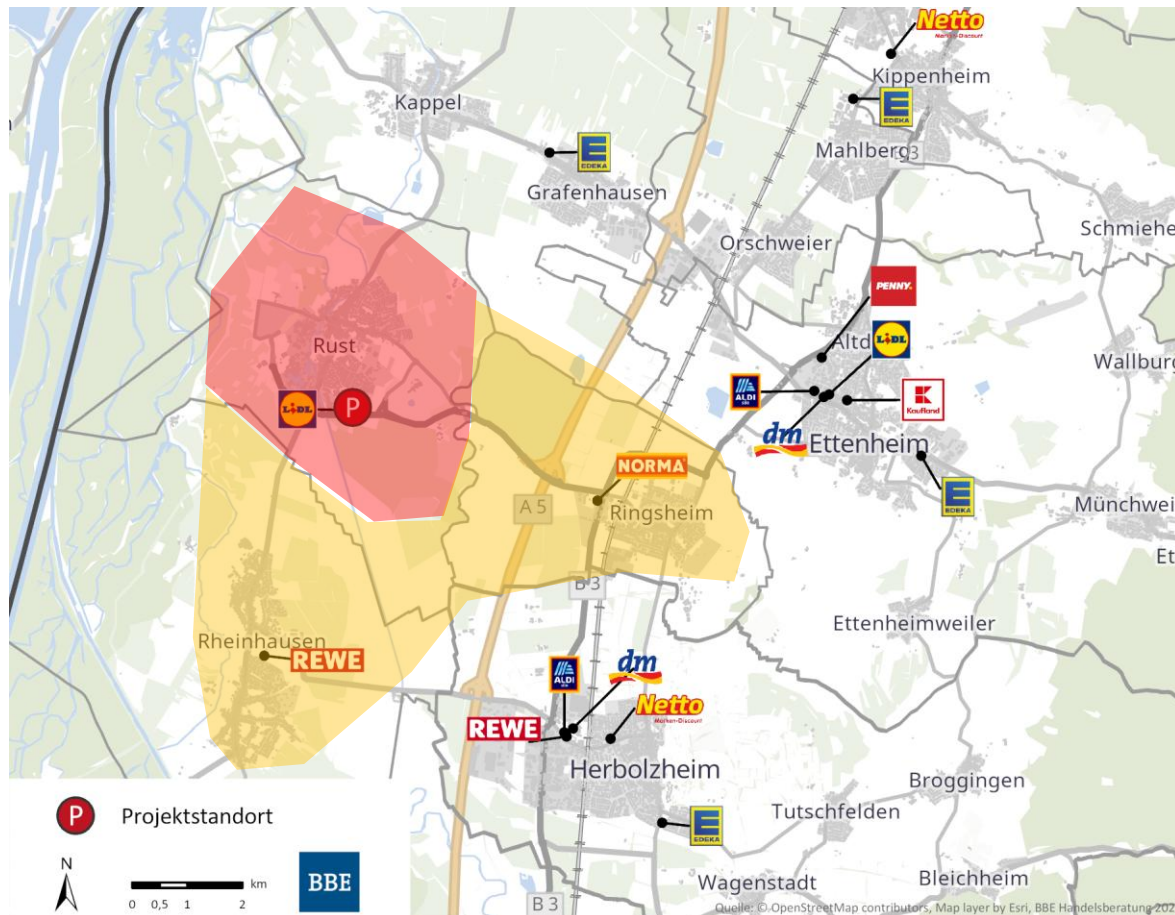
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem auch der erweiterte Edeka-Supermarkt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

Nahversorgungsfunktion und Wettbewerber schränken das Marktgebiet des Planvorhabens ein

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens von Bedeutung:

- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der akzeptierte Zeitaufwand für den Einkauf grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Die umliegenden Lebensmittelmärkte begrenzen die Ausdehnung des projektrelevanten Marktgebietes, so dass die Marktdurchdringung bereits nach kurzen Distanzen deutlich abnehmen wird.
- Von besonderer Relevanz ist in diesem Zusammenhang, dass sich Edeka auch innerhalb des eigenen Filialnetzes in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld bewegt, was die Ausstrahlungskraft zusätzlich einschränkt.
- Aufgrund der touristischen Bedeutung von Rust mit einer Vielzahl an Tagesbesuchern und Übernachtungsgästen sind aber auch umfangreiche Zuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

Nahversorgung für Rust und ergänzende Nahversorgungsfunktion für Rheinhausen und Ringsheim

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Zone	Einwohner ¹⁾ (abs.)
Zone 1: Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Rust)	4.964
Zone 2: Erweitertes Einzugsgebiet (Gemeinden Rheinhausen + Ringsheim)	6.917
Einzugsgebiet gesamt	11.881

¹⁾ Statistisches Landesamt; Stand 31.12.2023

- Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen wird sich auch der erweiterte Edeka-Supermarkt in erster Linie an die in **Rust** selbst lebende Bevölkerung richten. Denn für die hier lebende Bevölkerung wird der Planstandort neben dem benachbarten Lidl-Markt weiterhin die einzige wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit darstellen, die grundsätzlich auch ohne Pkw aufgesucht werden kann. Das Bevölkerungspotenzial im **Kerneinzugsgebiet** (Zone 1) beträgt ca. 4.960 Einwohner.
- Darüber hinaus strahlt das Planvorhaben lediglich in die unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden **Rheinhausen** und **Ringsheim** aus, die über das vorhandene Kreis- und Landstraßennetz mit Fahrzeiten von ca. 5 bis 6 Minuten gut an den Vorhabenstandort angebunden sind. In der Zone 2 liegt das Bevölkerungspotenzial bei ca. 6.920 Einwohnern. Die Kaufkraftabschöpfung im erweiterten Einzugsgebiet wird jedoch aufgrund der „eigenen“ Nahversorgungsangebote, der Entfernung sowie alternativer Einkaufsmöglichkeiten deutlich geringer ausfallen als im Kerneinzugsgebiet.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind zudem erhebliche touristische Kaufkraftzuflüsse zu erwarten (siehe Exkurs). Zusätzliche „diffuse Umsatzzuflüsse“ von weiter entfernten Wohnstandorten werden hingegen nur sehr untergeordnet bestehen.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt ca. 34 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.652 € auf Lebensmittel und Getränke* entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in Rust bei 115,6 und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Im erweiterten Einzugsgebiet liegt sie in auf Bundesniveau.

Zone	Einwohner (abs.) ¹⁾	Kaufkraft- kennziffer in %	Pro-Kopf- Verbrauchsausgaben in € ²⁾	Kaufkraftpotenzial (Mio. €)
Kerneinzugsgebiet	4.964	115,6	3.066	15,2
Erweitertes Einzugsgebiet	6.917	100,3	2.660	18,4
Einzugsgebiet gesamt	11.881	100,7	2.829	33,6

Quelle: ¹⁾ Statistisches Landesamt; Stand 31.12.2023

²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024

* Wie in der vorangegangenen Auswirkungsanalyse der BBE (2020) werden in die Berechnung der Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet aus der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ lediglich die Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungsmittel (1.623 € p. a.) und Getränke (499 € p. a.) herangezogen. Die Pro-Kopf-Ausgaben für das Sortiment Tabakwaren (296 € p. a.), das ebenfalls zur Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ gezählt wird, bleiben unberücksichtigt, da es sich hierbei lediglich um Genussmittel ohne eigentliche Nahversorgungsrelevanz im Randsortiment des Supermarktes handelt.

Exkurs: Besucher und Übernachtungsgäste des Europa-Parks und Rulantica sorgen für erhebliches Zusatzpotenzial

Zusätzliche Kaufkraftpotenziale in der Gemeinde Rust (I)

- Der Europa-Park als drittgrößter Freizeitpark Europas sowie das 2019 eröffnete Erlebnisbad Rulantica üben eine hohe Anziehungskraft aus und stellen einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region dar. Vom Tourismus profitieren in erster Linie die ansässigen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe. Aber auch der Einzelhandel kann nennenswerte zusätzliche Umsätze generieren.
- Die Besucherzahlen belaufen sich im Europa-Park auf ca. 6 Mio. Besucher und im Rulantica auf ca. 1,2 Mio. Besucher im Jahr 2023.
- Auch wenn der überwiegende Teil der Besucher als Tagesgäste nach Rust kommt, übernachten nach Angaben des Statistischen Landesamtes jährlich rund 1,6 Mio. Besucher in den zahlreichen Beherbergungsbetrieben der Gemeinde.
- Neben den sechs Hotels im Europa-Park mit ca. 5.800 Betten sowie einem eigenen Camping- und Caravanplatz mit ca. 220 Stellplätzen gibt es über das gesamte Gemeindegebiet verteilt neun weitere Hotels sowie über 50 Ferienwohnungen/Zimmer und Pensionen mit nochmals knapp 1.400 Betten.
- Laut der Studie „Handel und Tourismus: Wie Touristen den Handel und die Innenstädte beleben“ (dwif, 2016), die im Auftrag des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages erstellt wurde, liegen die Ausgaben für Lebensmittel bei Tagestouristen inflationsbereinigt bei rund 3,10 € pro Person. Übernachtungsgäste geben mit rund 5,90 € pro Übernachtung fast das Doppelte für Lebensmittel aus.
- Da sich die Hotelgäste jedoch innerhalb des Europa-Park/Rulanticas in einem relativ abgeschlossenen autarken Bereich aufhalten, ist davon auszugehen, dass nur wenig Kaufkraft der Übernachtungsgäste der Parkhotels in den Einzelhandel von Rust abfließt bzw. im Planobjekt gebunden werden kann.
- Die BBE geht daher davon aus, dass der Anteil der Hotelgäste, die Lebensmittel außerhalb des Resorts einkaufen, maximal 5 % betragen wird. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Lebensmittelkaufkraft von rd. 0,4 Mio. € p.a.
- Auch für die insgesamt rd. 7,2 Mio. Besucher ist davon auszugehen, dass nur ein untergeordneter Teil vor oder nach dem Aufenthalt im Europa-Park bzw. Rulantica Erlebnisbad in Rust Lebensmittel einkauft. Das daraus abzuleitende Kaufkraftpotenzial beträgt dennoch rd. 1,6 Mio. €.

Exkurs: Knapp 4 Mio. € Lebensmittelausgaben durch Besucher und Übernachtungsgäste des Europa-Parks und Rulantica

Zusätzliche Kaufkraftpotenziale in der Gemeinde Rust (II)

- Außerhalb des Europa-Parks sind die Übernachtungsgäste in den Ruster Hotels, Pensionen bzw. Gästehäusern oder bei Privatvermietern zu berücksichtigen (ca. 300.000 Übernachtungen). Daraus ergibt sich ein zusätzliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 1,8 Mio. € pro Jahr.

Kaufkraftherkunft*	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €
Übernachtungsgäste Europa-Park/Rulantica	0,4
Übernachtungsgäste Sonstiges Rust	1,8
Besucher Europa-Park/Rulantica	1,6
Einzugsgebiet gesamt	3,8

Quelle: BBE-Berechnungen 2025 auf Basis Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Betreiberangaben Europa-Park/Rulantica; IHK Baden Württemberg/dwif; Gastgewerbeverzeichnis Gemeinde Rust

* Darüber hinaus werden zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch die in der Saison ca. 5.000 Beschäftigten des Europa-Parks bzw. die ca. 700 Beschäftigten des Erlebnisbades Rulantica bestehen. Da diese jedoch auch in Rust bzw. den umliegenden Gemeinden des Einzugsgebietes wohnen werden und eine räumliche Unterteilung nicht möglich ist, wird dieser Aspekt nicht weiter berücksichtigt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Die Neuaufstellung führt zur einer Attraktivitätssteigerung des für Rust bedeutsamen Nahversorgers...

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Abschätzung des durch die Neuaufstellung zu erwartenden (Mehr-)Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der durchschnittliche Umsatz eines Edeka-Supermarktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 7,2 Mio. € p.a. (inkl. Non-food-Sortimente).*
Damit erreicht eine Edeka-Filiale bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 1.300 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.490 € je m² Verkaufsfläche.
 - Mit aktuell rd. 1.350 m² verfügt der in Rust ansässige Edeka-Markt über eine im eigenen Filialnetz durchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung, ist aber kleiner als die in Ettenheim und Herbolzheim gelegenen Edeka-Standorte sowie der in Rheinhausen ansässige Rewe-Supermarkt.
 - Innerhalb von Rust stellt der Edeka-Supermarkt gemeinsam mit dem benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounter den größten Angebots-standort nahversorgungsrelevanter Sortimente dar. Allerdings bestehen bereits in den umliegenden Gemeinden die nächstgelegenen Nah-versorgungsmöglichkeiten.
 - Aufgrund der gegebenen Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen wird der Vorhabenstandort somit keine großräumige Ausstrahlungskraft entfalten können und folglich in erster Linie der Versorgung der in Rust lebenden Bevölkerung dienen und ergänzend lediglich noch die benachbarten Gemeinden Ringsheim und Rheinhausen in einem erweiterten Einzugsgebiet ansprechen. Dabei wird die Marktdurchdringung in Rust deutlich höher ausfallen als in den Nachbargemeinden.

*Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

...der aber auch weiterhin einem hohen regionalen Wettbewerb ausgesetzt ist

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Allerdings wird der Edeka-Supermarkt – ebenso wie die anderen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe – umsatzseitig von den zahlreichen Besuchern und Übernachtungsgästen von Europa-Park bzw. Rulantica profitieren.
- Aufgrund der abseitigen Lage zu überörtlich bedeutenden Verkehrsträgern sowie fehlender Umfeldnutzungen mit weiträumigen Einzugsgebieten werden die Umsatzanteile mit weiter entfernt lebenden Kunden („diffuse Streuumsätze“ hingegen nur gering ausfallen.
- Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen gehen die Gutachter davon aus, dass der **bestehende Lebensmittelmarkt** (inkl. Bäckerei) derzeit ca. 10 % über dem Durchschnitt des Edeka-Filialnetzes liegende **Flächenproduktivitäten** von rd. **6.000 € je m²** erzielen kann.
- Der Jahresumsatz beläuft sich demnach auf rd. 8,1 Mio. €, wovon mit rd. 6,6 Mio. € der weit überwiegende Teil auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Lebensmittel und Getränke des Supermarktes entfällt. Eine Umsatzgröße von insgesamt ca. 1,5 Mio. € wird in den supermarkttypischen Randsortimenten (v.a. Drogeriewaren, Tierfutter, Zeitungen/Zeitschriften, Schreib- und Haushaltswaren etc.) erzielt.
- Durch die geplante Erweiterung des Supermarktes ist zunächst von einer Attraktivitätssteigerung und einer damit einhergehenden **Umsatzsteigerung** auszugehen. Diese wird aus Sicht der Gutachter aber nur **maßvoll** ausfallen, wofür folgende Faktoren sprechen:
 - Die Neuaufstellung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der standortbezogenen Rahmenbedingungen, da Faktoren wie die verkehrliche Erreichbarkeit und die Umfeldnutzungen unverändert bleiben.
 - Da die geplante Erweiterung zudem ausschließlich durch den Wegfall nicht benötigter Neben-/Lagerflächen im Gebäudeinneren erfolgt, wird sich auch die bauliche Kubatur des Marktes nicht verändern und der Markt auch mit erweiterter Fläche die gleiche Außenwirkung haben wie heute.
 - Zudem ist das derzeitige und zukünftige Einzugsgebiet des Vorhabens räumlich klar begrenzt. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen ist auch nicht davon auszugehen, dass die Neuaufstellung zu einer Ausweitung des derzeitigen Einzugsgebietes führen wird.

Im Worst-Case wird sich der Mehrumsatz auf maximal ca. 1,0 Mio. € belaufen

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Hinzu kommt, dass das Vorhaben auch nicht dazu in der Lage sein wird, die bestehende Angebotssituation innerhalb der Gemeinde Rust grundsätzlich zu verändern: Denn bereits heute stellt der Edeka-Supermarkt den größeren der beiden Lebensmittelmärkte dar.
 - Auch die Größenverhältnisse zu den nächstgelegenen Wettbewerbern werden durch das maßvolle Erweiterungsvorhaben nicht grundlegend verändert.
- Aus ähnlich gelagerten Untersuchungen geht die BBE Handelsberatung für den auf ca. 1.480 m² erweiterten Edeka-Markt daher von einer maximalen Umsatzsteigerung von rd. 0,4 - 0,5 Mio. € aus – was einem Filialumsatz von max. 8,6 Mio. € entspricht („**Real-Case**“).
- Im Rahmen einer **Worst-Case-Betrachtung** wird im Folgenden jedoch davon ausgegangen, dass der Edeka-Markt (inkl. Bäckerei) seine Umsatzleistung deutlich stärker auf einen Gesamtumsatz von dann rd. **9,1 Mio. €** steigern kann.
- Der erweiterte Lebensmittelmarkt wird nach diesem Prognoseansatz einen **zusätzlichen Jahresumsatz** von maximal **1,0 Mio. €** generieren.
- Hierbei wird auch der Angebotsschwerpunkt des erweiterten Edeka-Marktes zukünftig eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittel/Getränke) liegen, auf die mit rd. 7,6 Mio. € etwa 83 bis 84 % der prognostizierten Umsatzleistung entfällt.

Sortiment	Bestandsmarkt Edeka	Erweiterter Edeka	Mehrumsatz Edeka
	Umsatz in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	6,6	7,6	+ 1,0
Sonstige Sortimente	1,5	1,5	+/- 0
Summe	8,1	9,1	+ 1,0

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

Weit überwiegender Teil des Umsatzes wird auch weiterhin aus Rust generiert

Marktanteile des Planvorhabens (Worst Case-Ansatz)

	Nahversorgungs- relevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz- prognose in Mio. €	Umsatzanteil in %
Kerneinzugsgebiet (= Rust)	15,2	33	5,0	66
Erweitertes Einzugsgebiet (= Rheinhausen + Ringsheim)	18,4	5 - 7	1,1	14
Einzugsgebiet	33,6	18	6,1	80
Diffuse Zuflüsse, davon	./.	./.	1,5	20
<i>Touristische Zusatzpotenziale</i>	3,8	30	1,1	15
<i>Streuumsätze</i>	./.	./.	0,4	5
Lebensmittel/Getränke gesamt	./.	./.	7,6	100
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,5	./.
Summe	./.	./.	9,1	./.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, p.a.

- In der nebenstehenden Tabelle sind die Umsatzerwartungen des Marktes und die Kaufkraftbindungsquoten für Lebensmittel/Getränke im Einzugsgebiet zusammenfassend dargestellt.
- Demnach wird das Planvorhaben im **Kerneinzugsgebiet** (= Rust) als einziger Supermarkt weiterhin eine hohe Marktdurchdringung erreichen und maximal 33 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können.
- Im **erweiterten Einzugsgebiet** kann das Planvorhaben aufgrund der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte, der Entfernung sowie der alternativ erreichbaren Wettbewerber nur deutlich geringere Bindungsquoten zwischen 5 und 7 % erzielen. Somit kann das Planvorhaben ca. 14 % seines Umsatzes mit der dort lebenden Bevölkerung erzielen, was einem Umsatz von ca. 1,1 Mio. € entspricht.
- Die **(diffusen) Umsätze** mit Kunden außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich auf insgesamt rd. 20 % bzw. rd. 1,5 Mio. €, wovon der weit überwiegende Teil auf Besucher bzw. Übernachtungsgäste des Europa-Parks bzw. Rulantica entfällt.
- Mit rd. 5,0 Mio. € werden somit weiterhin zwei Drittel des nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus Rust selbst stammen, was die hervorgehobene Versorgungsbedeutung für die hier lebende Bevölkerung nochmals unterstreicht. Zusammen mit den vorübergehend dort lebenden Übernachtungsgästen bzw. Tagesbesuchern erhöht sich dieser Anteil sogar auf über 80 %.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu werten. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen erreichen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen oder an der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten gefährden können, sind negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch die geplante Erweiterung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z.B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4

Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 2,9 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel (vgl. HDE, Online Monitor 2024).

Selbst im Worst-Case ergeben sich nur geringe Umsatzverluste für Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum...

Umverteilungseffekte (I)

Wettbewerbsstandort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Gemeinde Rust (nur Lidl, Drogeriemarkt (Planung), Ladenhandwerk)	15,3	0,6	4
Gemeinde Rheinhausen (nur Rewe)	8,0	0,1	1
Gemeinde Kappel-Grafenhausen (nur Edeka)	6,6	0,1	2
Gemeinde Ringsheim (nur Norma)	5,0	< 0,1	1
Stadt Ettenheim (nur Edeka, Rewe, Kaufland, Aldi, Lidl, Penny, dm)	57,8	0,1	(*)
Stadt Herbolzheim (nur Edeka, Rewe, Aldi, Netto, dm)	38,7	< 0,1	(*)
Untersuchungsgebiet insgesamt	131,4	1,0	< 1
Diffuse Umverteilung	./.	(*)	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	1,0	./.

* Ohne zu erweiternden Edeka-Markt

(*) marginal (< 0,05 Mio. € / < 0,5 %)

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o.g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Nahezu der gesamte Mehrumsatz wird durch Umsatzumlenkungen bei den vom Planvorhaben betroffenen Wettbewerbern im Untersuchungsraum generiert, die mit durchschnittlich unter 1 % allerdings nur gering ausfallen.
- Durch die höhere Kaufkraftbindung in **Rust** werden sich die höchsten Umverteilungen gegenüber dem benachbarten Lidl-Markt ergeben, dort mit rd. 5 % allerdings keine bestandsgefährdenden Größenordnungen erreichen. Der geplante Drogeriemarkt wird prozentuale Umsatzverluste von maximal 2 – 3 % hinzunehmen haben, sich dort aber vor allem auf die im Randsortiment geführten (Bio-)Lebensmittel und Süßwaren beschränken. Der Marktzutritt dieses Anbieters wird angesichts der nur geringfügig gedämpften Umsatzerwartung keinesfalls gefährdet.
- Der sonstige kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet weist kaum Angebotsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben auf und wird demnach von Umsatzeinbußen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle betroffen sein.

... die durchweg keine geschäftsgefährdenden Größenordnungen erreichen

Umverteilungseffekte (II)

- Darüber hinaus wird sich der erweiterte Supermarkt auch gegenüber den derzeit aufgesuchten Angebotsstandorten in den **Umlandgemeinden** positionieren können, dort aber mit rd. 1 - 2 % ebenfalls nur mit geringen Umsatzzumlenkungsquoten einhergehen.
- Noch geringer fallen die Wettbewerbseffekte gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum aus.
- Gegenüber **sonstigen Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes** wird – maßgeblich aufgrund der nahezu ausschließlich lokalen Kundenansprache – nur ein marginaler (Mehr-) Umsatz im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber sonstigen Anbietern (< 0,05 Mio. €) sind einzelbetriebliche Umsatzverluste in existenzgefährdender Höhe ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.
- **Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass die einzelbetrieblichen Umsatzzumlenkungen gegenüber den umliegenden Lebensmittelmärkten selbst im gewählten Worst-Case-Ansatz nur geringe Größendimensionen annehmen und durchweg nicht die wirtschaftliche Existenz eines dieser Wettbewerber in Frage stellen werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung

Einführung – Konzentrationsgebot – Ausnahmeregelung Vorranggebiete

- Bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben/-vorhaben sind neben den Regelungen des BauGB und der BauNVO auch die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein formulierten Ziele zu beachten.
- In Bezug auf die Gemeinde Rust ist in diesem Zusammenhang als Besonderheit hervorzuheben, dass die **Gemeinde Rust** zusammen mit der Nachbargemeinde Ringsheim im Regionalplan Südlicher Oberrhein als **überregional bedeutsamer Standort für Freizeit und Tourismus** (Vorranggebiet für Freizeit und Tourismus Rust/Ringsheim) ausgewiesen ist.
- Der Sicherung und Entwicklung der überregional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusfunktionen am Standort Rust/Ringsheim ist gemäß Plansatz 2.4.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
- Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Z 3.3.7 LEP Baden-Württemberg sowie dem gleichlautenden Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein (**Konzentrationsgebot**) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.
- Der **Plansatz 2.4.4.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein** (Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) ermöglicht allerdings **ausnahmsweise** eine „**bestandsorientierte Erweiterung**“ bestehender Einzelhandelsgroßprojekte an integrierten Standorten (siehe Integrationsgebot; Folie 40) wenn nachgewiesen werden kann, dass das Beeinträchtigungsverbot (siehe Folie 39) und das Kongruenzgebot (siehe Folie 38) nicht verletzt werden.
- Im konkreten Untersuchungsfall soll der bestehende Edeka-Markt ohne Änderung der Außenkubatur durch Umnutzung nicht mehr benötigter Lagerflächen um 128 m² auf 1.480 m² erweitert werden.
- Mit einer **maßvollen Vergrößerung von < 10 %** stellt das Planvorhaben eine im Regionalplan vorgesehene **bestandsorientierte Erweiterung** dar.

Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung

Kongruenzgebot

- Das in Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg formulierte Kongruenzgebot besagt, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so zu bemessen ist, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausgeht. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein legt hierzu in Plansatz 2.4.4.4 fest, dass bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches abzustimmen ist.
- Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg konkretisiert diese Regelung dahingehend, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion auf den regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich auszurichten haben. Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus Gebieten außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereiches stammen.
- Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inkl. Europa-Park/Rulantica) wird nach den in Kapitel 4 dargestellten Prognoserechnungen bei > 80 % liegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird somit mit maximal 20 % deutlich unter der landesplanerischen Abwägungsschwelle von 30 % liegen.
- Das Planvorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot.

Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung

Beeinträchtungsverbot

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Ziel 2.2.7.2 LEP Baden-Württemberg weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.
- Der Plansatz 2.4.4.3 „Beeinträchtungsverbot“ des Regionalplans greift diese landesplanerische Zielfestlegung auf.* Dort heißt es: „Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.“
- Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen:
- „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Gleichlautend sieht es auch der Regionalplan vor.
- Diesbezüglich hat die Auswirkungsanalyse ergeben, dass die durch die geplante Edeka-Erweiterung ausgelösten Umsatzzumverteilungen nur gering ausfallen und die wirtschaftliche Existenz der Wettbewerber nicht in Frage stellen werden.
- Mit einzelbetrieblichen Umverteilungsquoten von ca. 1 % bis maximal 5 % liegen die ausgelösten Umverteilungen durchweg deutlich unterhalb der im Einzelhandelserlass genannten Auswirkungsschwellen.
- Das Vorhaben steht damit auch im Einklang mit dem Beeinträchtungsverbot.

* Mit Urteil vom 23.05.2023 (Az. 4 CN 10/21) hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass das auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bezogene Beeinträchtungsverbot (Plansatz 2.4.4.3) als Ziel der Raumordnung unzulässig ist, wenn ein Bezug zum System der Zentralen Orte fehlt.

Durch eine entsprechende Änderung des Regionalplans soll die verbrauchernahe Versorgung jedoch weiterhin als wichtiger Belang der Raumordnung verankert werden. Der Planungsausschuss hat hierzu am 01.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans, Plansatz 2.4.4.3 „Beeinträchtungsverbot“ gefasst.

Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung

Integrationsgebot

- Gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg bzw. Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.
- Der Regionalplan führt hierzu aus, dass auch die ausnahmsweise zulässigen, der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Konzentrationsgebot) vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Städtebaulich integrierte Standorte sind Bereiche innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit überwiegendem Wohnanteil. Sie zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr aus.
- Wie in Kapitel 2 dargestellt, befindet sich der Projektstandort im direkten baulichen Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen von Rust. Gleichzeitig nimmt er eine zentrale Lage zwischen dem Europa-Park und dem Erlebnisbad Rulantica ein. Wenngleich das unmittelbare Standortumfeld neben dem benachbarten Lidl-Markt vor allem durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Küchenstudio, Restaurant) sowie dem Wohnen dienende Hotels bzw. Gästehäuser geprägt ist, beginnt bereits in ca. 150 - 200 m Entfernung die geschlossene Wohnbebauung von Rust.
- Zudem soll die unmittelbar nördlich an den Lebensmittelmarkt angrenzende Fläche perspektivisch als Mischgebiet entwickelt werden mit entsprechend anteiligen Wohnnutzungen. Damit wird das Wohnen zukünftig bis an den Vorhabenstandort heranrücken.
- Über die Franz-Sales-Straße ist der Projektstandort aber bereits heute schon von den nördlich gelegenen Wohngebieten direkt und ohne große Zäsuren sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Über die Bushaltestellen „Supermärkte“ in ca. 100 m bzw. „Bell Rock“ in ca. 250 m fußläufiger Entfernung ist der Projektstandort auch bestens an das örtliche Busliniennetz angebunden. Somit ist der Standort auch für nicht motorisierte Kunden sehr gut erreichbar.
- Durch die Lage an der Kreisstraße K 5349 ist der zu erweiternde Edeka-Markt zudem für die mit dem Pkw an- und abreisenden Besucher bzw. Übernachtungsgäste des Europa-Parks und des Rulantica-Erlebnisbades sehr gut und ohne Umwege zu erreichen.
- In der Gesamtschau und insbesondere unter Berücksichtigung der in Plansatz 2.4.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein hervorgehobenen Funktion als überregional bedeutsamer Standort für Freizeit und Tourismus wird der am Vorhabenstandort bereits großflächig ansässige Edeka-Markt auch weiterhin dem Integrationsgebot entsprechen.

Relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung

Abschließende Bewertung Landes- und Regionalplanung

- **Zusammenfassend** ist damit festzuhalten:
- Im Zuge der vorliegenden Planung soll der bestehende Edeka-Markt durch die Umnutzung nicht mehr benötigter Lagerflächen von aktuell rund 1.352 m² um 128 m² auf dann 1.480 m² erweitert werden.
- Mit einer Vergrößerung um ca. 9,5 % handelt es sich um eine „bestandsorientierte Erweiterung“ gemäß Plansatz 2.4.4.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein: Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.
- Da zugleich aufgezeigt werden konnte, dass es sich bei dem Vorhaben um ein bestehendes Einzelhandelsgroßprojekt an einem integrierten Standort handelt, von dem weder das Beeinträchtigungsverbot noch das Kongruenzgebot verletzt wird, entspricht das Vorhaben der in Plansatz 2.4.4.6 Regionalplan formulierten Ausnahmeregelung einer „bestandsorientierten Erweiterung“.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Wettbewerbssituation	11
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	19
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	31
7	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung	36
8	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit der Analyse	42

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Auch der auf zukünftig ca. 1.480 m² VKF vergrößerte Edeka-Supermarkt wird vornehmlich die in Rust vorhandene Kaufkraft ansprechen...

Fazit der Analyse

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche des einzigen Supermarktes in der Gemeinde Rust wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte in Rust sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden auslösen.

Für diese Einschätzung sprechen folgende Gründe:

- Neben einem benachbarten, ca. 1.000 großen Lidl-Markt stellt der Vorhabenstandort derzeit den wesentlichen Träger der Nahversorgung in Rust dar.
- Im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung soll der Edeka-Markt (inkl. Bäckerei) durch das Auflösen nicht mehr benötigter Neben-/ Lagerflächen von derzeit ca. 1.350 m² auf ca. 1.480 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmittel-einzelhandel ist die geplante Entwicklung als standortsichernde Maßnahme zu bewerten. Dabei wird der Supermarkt nach der Erweiterung eine Verkaufsflächendimensionierung aufweisen, die sich im unteren Mittelfeld neu errichteter Supermärkte bewegt.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und der bestehenden Wettbewerbssituation - auch innerhalb des jeweils eigenen Filialnetzes - wird das Vorhaben nur über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet verfügen und somit auch weiterhin neben der Gemeinde Rust (Zone I) lediglich noch die beiden Nachbargemeinden Rheinhausen und Ringsheim in einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ansprechen.
- Insgesamt leben hier rd. 11.900 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel/Getränke von rd. 34 Mio. €.
- Die Tatsache, dass das Vorhaben auch nach dem Umbau etwa zwei Drittel seines lebensmittelbezogenen Umsatzes mit Kunden aus dem eigenen Gemeindegebiet erzielt, verdeutlicht die lokale Versorgungsbedeutung des Supermarktes noch einmal. Gemeinsam mit den durch die Touristen in Rust vorhandenen Kaufkraftpotenzialen steigt der Umsatzanteil aus Rust sogar auf über 80 %.
- Dabei führt die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche im angenommenen „Worst Case“-Szenario zu einer maximalen Umsatzsteigerung von 1,0 Mio. €.

... und zugleich keine negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche auslösen

Fazit der Analyse

- Die aus den maximal zu erwartenden zusätzlichen Umsätzen resultierenden Umsatzumlenkungen werden in erster Linie zu Lasten der nahe gelegenen Lebensmittelmärkte gehen.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte diesbezüglich gezeigt werden, dass die zu erwartenden Wettbewerbseffekte jedoch selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz nur gering ausfallen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe keinesfalls in Frage stellen.
- Bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bzw. der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten sind aufgrund der nur geringen absatzwirtschaftlichen Umverteilungen daher nicht zu erwarten, so dass diese ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes, des lokalen Versorgungsbezuges und der damit verbundenen geringen Umlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraumes sind auch dort keine Funktionsbeeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung zu erwarten.

- Mit einer maßvollen Erweiterung von unter 10 % handelt es sich zudem um eine „bestandsorientierte Erweiterung“ gemäß Plansatz 2.4.4.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein, sodass das Vorhaben auch in seiner erweiterten Form den relevanten Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Im **Ergebnis** kann somit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Rust und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden können.

Vielmehr kann durch die geplante Einzelhandelsentwicklung vor allem die derzeitige Marktposition gefestigt werden, so dass der Markt auch zukünftig vor allem wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die in Rust lebende Bevölkerung bzw. die zahlreichen Tages- und Übernachtungsgäste übernehmen wird.

Köln, im April 2025



i.V. Claus Freuen



i.V. Jörg Lehnerdt

The background of the entire slide is a close-up photograph of a person's hand. The index finger is holding a blue pushpin, which is being pressed into a map. The map shows various colored lines representing roads or rivers. The lighting is soft, and the focus is sharp on the pin and the finger.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 163 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de / freuen@bbe.de

www.bbe.de