



Stellungnahme zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Rastatt, Karlsruher Straße

-
1. Ausgangslage
 2. Veränderte Rahmenbedingungen
 3. Bewertung der Auswirkungen bei 1.400 m² VK
 4. Fazit

Ansprechpartner: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 30.08.2016

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 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

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

1. Ausgangslage

Die GMA hat im November 2012 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in Rastatt vorgelegt. Dabei handelt es sich um den Edeka-Markt am Standort Karlsruher Straße. Der Edeka-Markt umfasst aktuell 920 m² Verkaufsfläche. Im Rahmen der GMA-Analyse vom November 2012 wurde eine Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche untersucht. Die GMA-Analyse vom November 2012 kommt zum Ergebnis, dass die Erweiterung auf 1.200 m² die einschlägigen Prüfkriterien eindeutig erfüllt:

- /// Es handelt sich um eine integrierte Nahversorgungslage auch gemäß des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Rastatt.
- /// Rd. 90 % des Umsatzes stammen aus der Stadt Rastatt, dies unterstreicht den Nahversorgungscharakter der Standortlage. Das Kongruenzgebot ist damit eindeutig erfüllt.
- /// Die Erweiterung verstößt nicht gegen das Beeinträchtungsverbot. Negative Auswirkungen auf andere integrierte Lagen konnten nicht nachgewiesen werden (max. 1 % Umverteilung).

Nunmehr wird angestrebt, den Markt auf 1.400 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Es ist daher zu überprüfen, ob auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche die positive Bewertung aufrechterhalten werden kann.

2. Veränderte Rahmenbedingungen

Die GMA-Analyse vom November 2012 ging von einer Einwohnerzahl in Rastatt von 47.660 Einwohnern aus. Aktuell weist das Statistische Landesamt für die Stadt Rastatt bereits 48.050 Einwohner aus. In den nächsten Jahren ist darüber hinaus ein Anstieg auf über 50.000 Einwohner gemäß Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes zu erwarten. Dabei sind die aktuellen bevölkerungspolitischen Entwicklungen noch nicht vollständig eingerechnet.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass gegenüber der früheren Bewertung ein deutlicher Nachfragezuwachs erfolgt ist. Neben dem Einwohnerzuwachs haben sich außerdem die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel seit 2012 um über 5 % erhöht.

Selbstverständlich hat sich auch die Angebotsstruktur in Rastatt weiterentwickelt. An erster Stelle ist hier die Schlossgalerie zu nennen. Die Schlossgalerie umfasst im Untergeschoss jedenfalls einen Lebensmittelmarkt der Firma Edeka. In direktem Umfeld des Planstandortes an der Karlsruher Straße ist der hier zu untersuchende Edeka-Markt jedoch der

einziges Vollsortimenter. Die in der Nähe vorhandenen sonstigen Betriebe sind spezialisierte Anbieter (denen's Bio-Markt) bzw. Discounter (Aldi, Lidl, Penny). Im engeren Einzugsgebiet sind somit keine wesentlichen Veränderungen seit 2012 erfolgt.

3. Bewertung der Auswirkungen bei 1.400 m² Verkaufsfläche

3.1 Integrationsgebot

Bezüglich der Standortbewertung ergeben sich keine neuen Ansatzpunkte. Nach wie vor handelt es sich um eine integrierte Standortlage gemäß Nahversorgungskonzept der Stadt Rastatt. Eine Sicherung dieses Standortes ist daher geboten.

3.2 Kongruenzgebot

Bei einer Vergrößerung auf 1.400 m² Verkaufsfläche wird sich das Einzugsgebiet nicht wesentlich verändern. Dies ist auch im Zusammenhang mit der o. g. Schlossgalerie zu sehen. Mit einem weiteren Edeka-Standort ist dort ein Nahversorgungsanbieter entstanden, der für die zentralen Lagen der Innenstadt eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche wird der geplante Edeka-Markt an der Karlsruher Straße seinen heutigen Nahversorgungscharakter bewahren.

3.3 Beeinträchtigerungsverbot

Die Erweiterung auf 1.200 m² hatte nur sehr geringe Rückwirkungen auf die bestehenden Standortlagen in Rastatt (max. 1 % Umsatzumverteilung). Selbst wenn sich bei den aktuell geplanten 1.400 m² die Umsatzumverteilungsquote rechnerisch auf 2 % erhöht, lassen sich daraus keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten.

4. Fazit

Bewertung bei 1.400 m²

Sämtliche Bewertungskriterien werden auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche deutlich eingehalten:

- /// Integrationsgebot: Auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche handelt es sich bei dem Standort um eine klassische Nahversorgungslage, die einen stadtteilbezogenen Versorgungsauftrag wahrnimmt, ohne überörtliche Raumbedeutsamkeit zu entfalten.
-

- /// Kongruenzgebot: Auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche bleibt die Umsatzherkunft im Wesentlichen auf die Stadt Rastatt beschränkt. Deutlich über 80 % des Umsatzes werden auf Rastatt entfallen.
- /// Beeinträchtigerungsverbot: Durch einen erhöhten Umsatz bei 1.400 m² Verkaufsfläche können mögliche Umverteilungseffekte gegenüber anderen zentralen Versorgungslagen zwar ansteigen, bleiben mit rechnerisch max. 2 % jedoch ebenfalls deutlich unterhalb kritischer Schwellenwerte (10 %). Damit ist auch bei 1.400 m² Verkaufsfläche das Beeinträchtigerungsverbot eindeutig eingehalten.



ppa. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr.

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, am 30.08.2016