



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Nachnutzung Edeka-Standort Danziger Straße 2

**Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung
zur geplanten Verlagerung und Erweiterung
von zwei Lebensmittelbetrieben
an den Standort Ziegelei in Mühlacker
im Auftrag der Stadt Mühlacker**

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 16. Juni 2026

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	6
2.1 Vorgehensweise	6
2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz.....	7
3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN	8
3.1 Planstandort	8
3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens.....	10
4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSBEREICH	12
5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSBEREICH	14
5.1 Methodik.....	14
5.2 Ist-Situation in den Untersuchungsgemeinden	16
6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER	19
6.1 Bewertung vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	19
6.2 Grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben im Einzelhandelskonzept.....	20
6.3 Fazit.....	21
6.4 Bewertung des Getränkemarktes sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels am bisherigen Edeka-Standort.....	22
7. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	24
7.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot.....	24
7.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot.....	25
7.3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot	28
7.3.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation	29
7.3.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel	30
8. ERGEBNIS	33



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld	8
Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage	13

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m ² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	16
Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m ² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent.....	18
Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	31



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Mühlacker (knapp 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) in der Region Nordschwarzwald ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft².

Für den bestehenden Edeka-Markt in der Danziger Straße 2 (nordöstlicher Quadrant beim Kreisverkehr Lienzinger Straße/ Vetterstraße) besteht seit vielen Jahren die Absicht, diesen auf die Ziegelhöhe zu verlagern, nachdem früher eine Erweiterung am bisherigen Standort geplant war³. An einen Standort in unmittelbarer Nähe soll auch der bestehende Aldi-Markt in der Vetterstraße 36 verlagert werden.

Nachdem ursprünglich bei beiden Betrieben vorgesehen war, am derzeitigen Standort nach erfolgter Verlagerung Einzelhandel auszuschließen und das jeweilige Bau-recht zurückzugeben, stellt sich dies für den Edeka-Markt inzwischen anders dar.

Dem neuen Standort auf der Ziegelhöhe kommt aus Sicht der Stadt insbesondere städtebaulich, aber auch versorgungstechnisch eine wichtige Rolle zu, sodass er für die Stadt von besonderer Bedeutung ist.

Der der Verlegung der Märkte auf die Ziegelhöhe zu Grunde liegende vorhabenbezogene B-Plan *"Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte"* soll im Jahr 2026 zur Rechtskraft gebracht werden.

Zu den Verlagerungen hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung bereits zwei Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet:

- Zunächst 2017/18 zur bei der Verlagerung vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) von Edeka (1.500 -> 2.000 m² VKF) und Aldi (800 -> 1.100 m² VKF)⁴. Im Ergebnis konnten negative städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden. Weiter konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot vereinbar ist. Dies galt ebenso für das Integrationsgebot und - abgesehen vom

¹ Statistisches Landesamt (Stand: 30.09.25).

² Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Danziger Straße in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, Februar 2017.

⁴ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben in die Ziegeleistraße in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, 16.01.18, S. 2.



Aspekt der standortgerechten Dimensionierung - für die Grundsätze und Vorgaben zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühldorf bei Realisierung der in der unmittelbaren Nachbarschaft geplanten Wohnbebauung und somit der Schaffung eines integrierten Standorts.

- Die zweite Untersuchung im Jahr 2021 hatte die zwischenzeitlich höheren im Rahmen der Verlagerung vorgesehenen Erweiterungen (Edeka: -> 2.250 m² VKF und Aldi: -> 1.200 m² VKF) zum Gegenstand⁵. Diese kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden, während die Vorhaben dem Einzelhandelskonzept angesichts der nicht mehr standortgerechten Dimensionierung widersprechen - allerdings würde die Nahversorgung signifikant verbessert: Die Zahl der nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner wäre signifikant größer als derzeit⁶.

Dabei wurden insbesondere bei den Kapiteln 1, 2, 3.1, 4, 5.1, 7.1, 7.2 und 7.3.1 die Ausführungen bzw. Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2018 übernommen, sofern keine wesentlichen zwischenzeitlichen signifikanten Änderungen der Ausgangs- oder Bewertungssituation zu verzeichnen waren.

In beiden Untersuchungen wurde unterstellt, dass an den beiden Altstandorten Einzelhandel ausgeschlossen und das jeweilige Baurecht aufgegeben wird⁷.

Nachdem Edeka im Hinblick auf die Verlagerung auf die Ziegelhöhe den Altstandort in der Danziger Straße erworben hat, stellt sich aktuell allerdings die Frage einer möglichen Nachnutzung des Altstandortes (für den eine B-Planaufstellung mit Veränderungssperre beschlossen wurde). Dazu hat die GMA im Auftrag von Edeka Südwest mögliche Nachnutzungen untersucht⁸.

Aus städtischer Sicht soll am Altstandort allerdings kein großflächiger und kein (sonstiger⁹) zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden. Auch ein Lebensmittelmarkt soll grundsätzlich nicht ermöglicht werden.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühldorf, Nürnberg/ Lössen, Juni 2021, S. 3.

⁶ Zusammenfassend ebd. Kap. 10 (S. 34f.).

⁷ Ebd. S. 3.

⁸ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzialanalyse für die Nachnutzung des EDEKA-Marktes in Mühldorf, Danziger Straße, Ludwigsburg, April 2025.

⁹ In Abgrenzung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zugleich zentrenrelevant sind.

Die Stadt Mühlacker würde grundsätzlich für den Altstandort eine Nachnutzung in Form einer Wohnnutzung präferieren. Da der aktuelle Eigentümer allerdings nur zu einer Umsetzung des Neubauprojekts auf der Ziegelhöhe unter der Maßgabe bereit ist, weiterhin auf dem Altstandort Einzelhandel zu betreiben, ist die Stadt grundsätzlich dazu bereit eine vertragliche Einzelhandelsnachnutzung am Altstandort zu akzeptieren, um wiederum die plangemäße Entwicklung des Wohn- und Gewerbequartiers Ziegelhöhe zu ermöglichen. Konkret ging es dabei zunächst um zwei Optionen:

- Getränkemarkt (nicht großflächig),
- Fachmarkt für Tier- und Zooartikel.

Die Stadt Mühlacker hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das neben den bereits zitierten Untersuchungen 2015 das Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt¹⁰ erarbeitet hat, mit einer gutachterlichen Beurteilung einer solchen möglichen Nachnutzung beauftragt.

Dafür wurde ein stufenweises Vorgehen vereinbart:

- Zunächst wurde eine Kurzeinschätzung zur Realisierbarkeit eines Getränke- und/oder Zooartikelmarkts erarbeitet¹¹.
- Auf dieser Grundlage hat die Stadt vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes und der bestehenden Beschlüsse mit Edeka abgestimmt, dass ausschließlich ein (nicht großflächiger) Getränkemarkt angestrebt werden soll, wobei alle zentrenrelevanten Angebote außer Getränken in Kisten bzw. Gebinden auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden sollen. Letzteres soll der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept dienen¹².

[Eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel kann dennoch ermöglicht werden¹³.]

- Ebenfalls auf dieser Grundlage wurde bei einer Videokonferenz am 14.10.25 mit dem Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und dem Regionalverband (RV) Nordschwarzwald abgestimmt,

¹⁰ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.15.

¹¹ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Nachnutzung des Edeka-Standortes in Mühlacker (Danziger Straße 2) im Auftrag der Stadt Mühlacker - 1. Stufe, Lörrach, 18.08.25.

¹² Vgl. Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 2.1.

¹³ Vgl. auch ebd. Kap. 2.3, 3.4 und 4.



- dass ein nicht großflächiger Getränkemarkt am Edeka-Altstandort möglich ist, da in diesem Fall die Ziele der Regional- und Landesplanung nicht relevant sind¹⁴,
- dass aber die Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte von 2021 im Hinblick auf diese veränderte Ausgangslage (weiterhin Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel am bisherigen Standort) anzupassen ist: Eine Verträglichkeit wurde bislang nur festgestellt, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt. Diese Voraussetzung wäre bei einer Nachnutzung mit einem Getränkemarkt nicht mehr erfüllt. Der im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel umverteilungswirksame Umsatz würde sich um den voraussichtlichen Umsatz des Getränkemarktes erhöhen.
- Der Entwurf der vorliegenden Untersuchung wurde mit RP und RV abgestimmt.

Die vorliegende Untersuchung beinhaltet die folgenden Leistungsbausteine:

1. Darstellung der Ausgangslage und des methodischen Vorgehens,
2. Darstellung der Planstandorte sowie Beurteilung der räumlichen Nahversorgungssituation derzeit und nach erfolgter Verlagerung,
3. Berechnung der zu erwartenden Umsätze der beiden Erweiterungsvorhaben, insbesondere für das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel,
4. Darstellung der Ist-Situation im Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Kernsortiment der beiden Lebensmittelbetriebe sowie des Getränkemarktes),
5. Prüfung und Bewertung der Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots, d.h. zu erwartende summarische Umsatzumverteilungen mittels Gravitationsmodell,
6. Bewertung des Erweiterungsvorhabens hinsichtlich der weiteren landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot),
7. Bewertung des Erweiterungsvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker,
8. Integration der wesentlichen Ergebnisse der Kurzeinschätzung bezüglich eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort,
9. zusammenfassende und abschließende Bewertung.

¹⁴ Vgl. auch Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 4.



Dabei wurden wiederum insbesondere bei den Kapiteln 1, 2.2, 3.1, 5.1, 7.1, 7.2 und 7.3.1 die Ausführungen bzw. Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2021 übernommen, sofern keine wesentlichen zwischenzeitlichen signifikanten Änderungen der Ausgangs- oder Bewertungssituation zu verzeichnen waren.



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (= Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁵, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen. Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹⁶.

Bei der Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot ist zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; für diesen haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹⁷: Umverteilungen - und damit potenziell wesentliche Auswirkungen - werden nur durch die Erweiterungen ausgelöst¹⁸.

Demgegenüber ist bei Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben - wie im Fall des Planvorhabens - entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung bei der Prüfung des Kongruenzgebots auf das Gesamtvorhaben abzustellen. Für die Beurteilung spielt es dabei keine Rolle, ob die Erweiterungen für sich betrachtet unter der Grenze zur Großflächigkeit bleiben: Die Vorhaben sind jeweils als Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen¹⁹; auf Grund der direkten Nachbarschaft der beiden neuen Standorte werden sie im vorliegenden Gutachten - im Sinne einer Agglomera-

¹⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

¹⁶ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

¹⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹⁸ Auf Grund der räumlichen Nähe der Alt- und der Planstandorte können die Kaufkraftströme zu den beiden Bestandsbetrieben auch für die jeweilige Größenordnung des Bestands am neuen Standort angenommen werden.

¹⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/04, Rn. 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/05, Rn. 6.

tion - als ein Vorhaben bewertet. Dies gilt im Übrigen auch bei der Prüfung des Konzentrations- und des Integrationsgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots.

2.2 Methodik zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Aussagen zu erhalten, wurden in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht der "Vorhaben" - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde für die Flächenleistungen der beiden Betriebe sowie des Getränkemarktes jeweils ein oberer Wert unterstellt.
2. Für den Untersuchungsbereich (vgl. Kap. 4) wurde ein hoher Umsatzanteil von 90% unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereichs (Streumsätze) wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
3. Die Größe des Untersuchungsbereichs wurde mittels eines deutlich begrenzten zeitlichen Radius um den Planstandort bewusst gering gehalten (rd. 15 Pkw-Fahrminuten²⁰): Jede zusätzliche Untersuchungskommune würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren.
4. Es wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren.
5. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus Zusatzeinkommen, die durch die Erweiterungen erzeugt werden.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren²¹ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

²⁰ Im Hinblick auf die Konsistenz mit anderen Verträglichkeitsuntersuchungen wurde - auch im Hinblick auf einen *realitätsnahen* worst-case-Ansatz - von einem räumlich etwas größeren Kernwirkungsbereich des Gesamtvorhabens als 2021 ausgegangen.

²¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

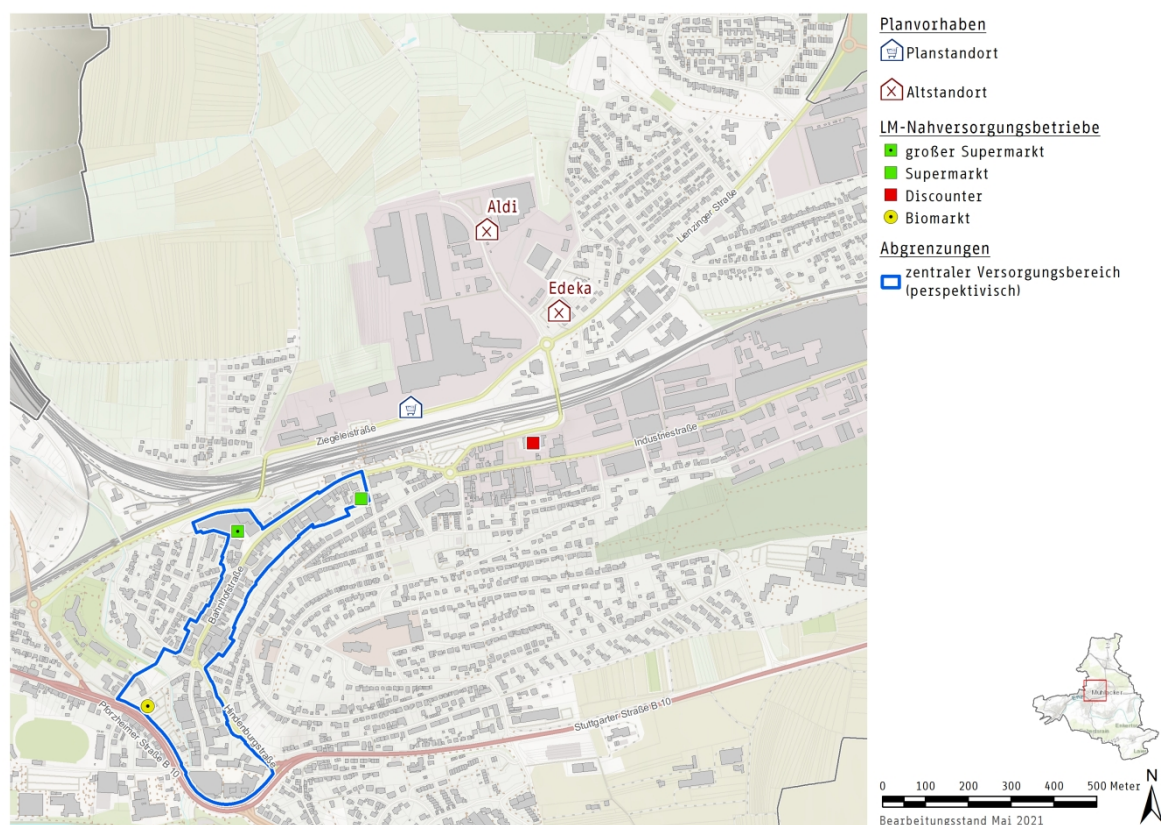


3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planstandort

Der Vorhabenstandort für die beiden zu verlagernden Betriebe befindet sich in Mühlacker an der Ziegeleistraße unmittelbar nördlich des Bahnhofs Mühlacker. Der Standort ist Teil des Geländes des ehemaligen Ziegelwerks. Dieses Alt-Industrieareal befindet sich derzeit in der Planungs- und Entwicklungsphase, wobei zwischenzeitlich bereits einige Bestandteile realisiert wurden. Im südöstlichen und östlichen Teil des Geländes sind ein Baumarkt und weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt worden, es sollen jedoch keinesfalls weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden. Auf dem Großteil des Areals ist Wohnbebauung für insgesamt rd. 1.400 Einwohnerinnen und Einwohner geplant. Die Aufsiedlung des Quartiers wird ab dem Jahr 2026 stufenweise erfolgen.

Karte 1: Planstandort und Lebensmittelbetriebe im benachbarten Umfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung Oktober/ November 2020; Kartengrundlage: Stadt Mühlacker, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Das räumliche Umfeld des Planstandorts wird zukünftig im Norden und Osten durch die o.g. Planungen auf dem ehemaligen Ziegeleigelände geprägt. Westlich des Standorts sind gewerbliche Nutzungen und im Weiteren räumlichen Umfeld Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen prägend. Südlich des Planstandorts, unmittelbar südlich der Ziegeleistraße, verläuft in West-Ost-Richtung die Bahntrasse Bruchsal/Karlsruhe - Stuttgart. Der Bahnhof Mühlacker befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planstandort und ist mittels einer Fußgängerunterführung von diesem aus zu erreichen. Südlich der Bahntrasse schließt sich die Kernstadt Mühlacker mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an.

Der Planstandort ist jedoch auch perspektivisch eindeutig, insbesondere auf Grund der Barrierewirkung der Bahntrasse, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Auf Grund der kompletten Neuansiedlung der beiden Lebensmittelbetriebe im Zusammenhang mit einem ebenfalls komplett neu geplanten Wohngebiet unmittelbar nördlich an den Planstandort angrenzend ist die Schaffung eines städtebaulich integrierten Standorts trotz des teilweise gewerblichen Standortumfelds (s.o.) prinzipiell möglich. Bei den Planungen sollte dieses Ziel beispielsweise durch die Beachtung folgender Aspekte berücksichtigt werden:

- Schaffung einer für alle Kundengruppen optimierten inneren Erschließung des geplanten Areals,
- Anordnung der Parkplatzflächen zu vorhandener oder geplanter Gewerbebebauung oder zur Ziegeleistraße hin,
- Schaffung guter Zugangsmöglichkeiten für die Wohnbevölkerung insbesondere aus dem geplanten Standortumfeld mittels Fuß- und Radwegverbindungen,
- Schaffung städtebaulich attraktiver Gebäude und Freiflächen innerhalb des Areals und
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Standortumfeld, insbesondere Neugestaltung der Ziegeleistraße und Schaffung einer Verbindung zum Bahnhof bzw. zur Innenstadt.



3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Beim Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Verlagerung eines Edeka-Supermarkts und eines Aldi-Discounters. Der Supermarkt soll um rd. 750 m² VKF²² von derzeit rd. 1.500 m² auf 2.250 m² VKF und der Discounter um rd. 400 m² von derzeit etwa 800 m² auf 1.200 m² VKF erweitert werden.

Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird sowohl hinsichtlich des Gesamtvorhabens als auch der Erweiterungsflächen angenommen, dass jeweils 90% der Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und 10% der Verkaufsfläche auf das wesentliche Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen²³.

Bezogen auf das Gesamtvorhaben entspricht dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 3.105 m² VKF, davon entfallen rd. 2.025 m² auf den Supermarkt und rd. 1.080 m² auf den Discounter,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 345 m² VKF, davon entfallen rd. 225 m² auf den Supermarkt und rd. 120 m² auf den Discounter.

Bezogen auf die Erweiterung sind dies

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt rd. 1.035 m² VKF, wovon rd. 675 m² auf den Supermarkt und rd. 360 m² auf den Discounter entfallen,
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 115 m² VKF, wovon rd. 75 m² auf den Supermarkt und rd. 40 m² auf den Discounter entfallen.

²² An dieser Stelle ist auf die Verkaufsflächendefinition des BVerwG hinzuweisen: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, sodass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden." (BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05).

²³ Neben dem Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel und dem wesentlichen Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie bieten Supermärkte und Discounter in einem gewissen Umfang noch Rand- und Ergänzungssortimente wie etwa Tiernahrung und Haushaltswaren an. Wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand bei diesen angesichts der jeweils geringen Größe nicht zu erwarten. Für den B-Plan schlagen wir vor, bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt. Bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Dies sollte für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden (d.h. Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie), zum einen mit einer Begrenzung auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche je Betrieb und zum anderen mit einer "Kleinstflächenregelung", die weitere Sortimente wie beispielsweise Haushaltswaren, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften/ Schreibwaren (s.o.) auf z.B. max. 50 m² VKF je Betrieb ermöglicht, kombiniert werden. Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist.

Für die maximal zu erwartenden Planumsätze wird auf veröffentlichte Flächenleistungen der voraussichtlichen Betreiber Edeka und Aldi Süd zurückgegriffen:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Betriebe der Fa. Edeka lag 2024 bei rd. 5.630 €/ m²²⁴.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Discounter der Fa. Aldi Süd lag 2024 bei rd. 9.650 €/ m²²⁵

Der maximal zu erwartende Planumsatz liegt somit für den erweiterten Supermarkt bei rd. 12,7 Mio. € und für den erweiterten Discounter bei rd. 11,6 Mio. €; der Umsatz für das Gesamtvorhaben beträgt rd. 24,2 Mio. €.

Davon entfallen insgesamt rd. 21,8 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 11,4 Mio. € und Discounter rd. 10,4 Mio. €) und rd. 2,4 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt rd. 1,3 Mio. € und Discounter rd. 1,2 Mio. €).

Während bislang unterstellt worden war, dass es sich auch um eine Verlagerung im planungs- und baurechtlichen Sinne handelt (Ausschluss von entsprechendem Einzelhandel an den Altstandorten und Rückgabe des Baurechts für die bestehenden Märkte), ist für den bisherigen Edeka-Standort inzwischen eine Nachnutzung mit einem Getränkemarkt mit bis zu 799 m² VKF vorgesehen. In diesem sind weit überwiegend Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zu erwarten.

Als Flächenleistung wird der in den aktuellsten *"Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024"* angegebene Maximalwert für Getränkemarkte von 2.000 €/ m² VKF²⁶ angesetzt, sodass ein maximaler Umsatz von rd. 1,6 Mio. € zu erwarten ist.

Bezogen auf die bei der Verlagerung vorgesehenen Erweiterungen beträgt der maximale zusätzliche Planumsatz rd. 9,7 Mio. € (Supermarkt rd. 4,2 Mio. €, Discounter rd. 3,9 Mio. €, Getränkemarkt rd. 1,6 Mio. €) bzw. ohne Getränkemarkt rd. 8,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 8,9 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Supermarkt rd. 3,8 Mio. €, Discounter rd. 3,5 Mio. €, Getränkemarkt rd. 1,6 Mio. €) bzw. ohne Getränkemarkt rd. 7,3 Mio. € und rd. 0,8 Mio. € auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie (Supermarkt und Discounter jeweils rd. 0,4 Mio. €).

²⁴ Vgl. TradeDimensions, bulwiengesa nach Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2025/26), S. 48f. u. 52.

²⁵ Vgl. ebd., S. 48f.

²⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie/ BBE Handelsberatung/ IPH Handelsimmobilien: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16.



4. EINZUGSBEREICH, KERNWIRKUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSBEREICH

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen: Beim kurzfristigen Bedarf, dem sowohl das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel der beiden Lebensmittelbetriebe sowie deren wesentliches Ergänzungssortiment Drogerie/ Parfümerie angehören, ist von einem vorrangig lokalen bis leicht überörtlichen Einzugsbereich - in Abhängigkeit von Vorhabengröße und Standortlage innerhalb des jeweiligen Stadt-/ Gemeindegebiets - auszugehen.

Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Bestimmte Teilräume können a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind. Des Weiteren ist eine Begrenzung des Untersuchungsbereichs anzustreben, womit auch dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird, da die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Stadtteile/ Kommunen konzentriert werden als dies in der Realität der Fall sein wird (vgl. Kap. 2.2). Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

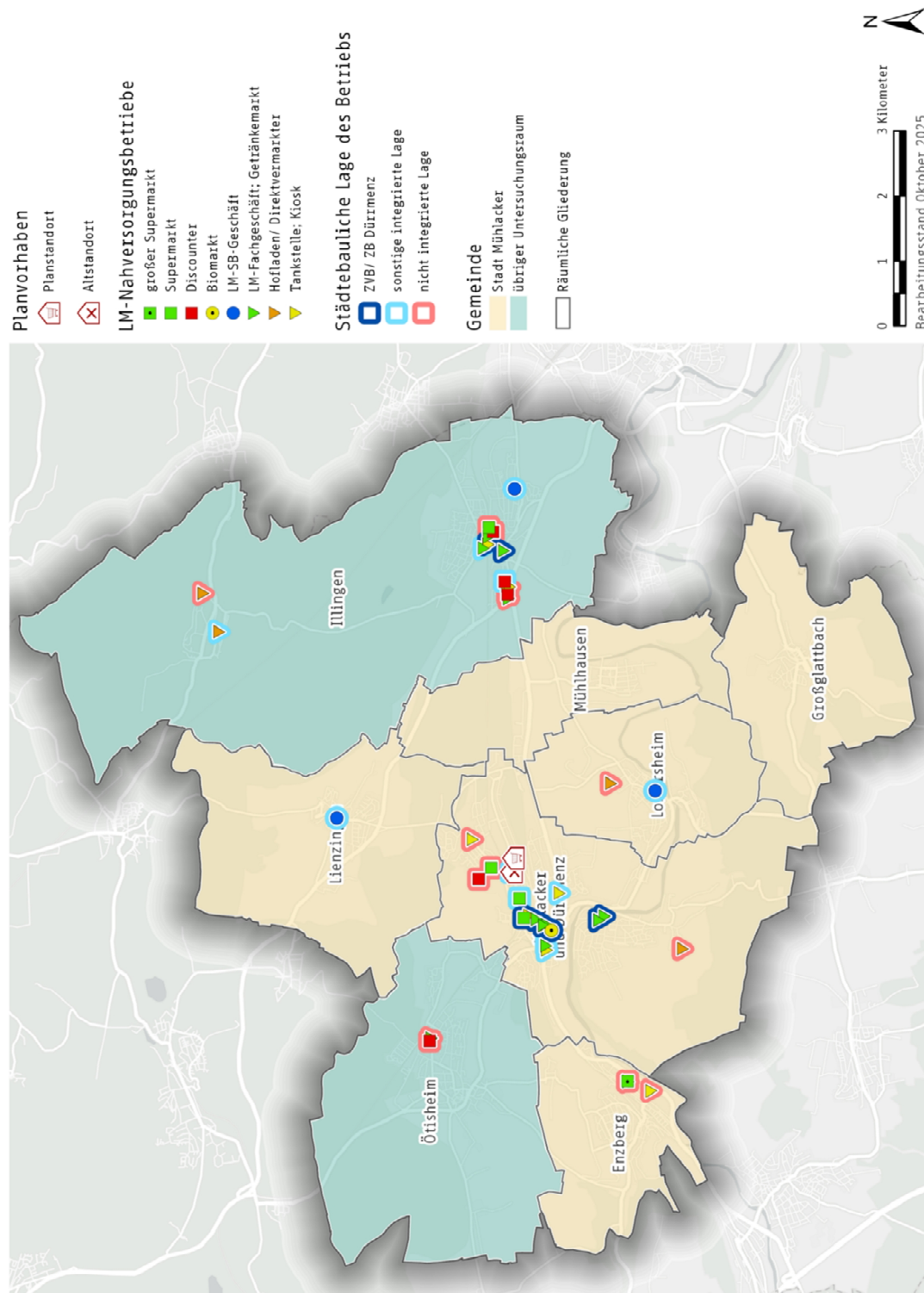
Als Untersuchungsbereich für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Hinblick auf die Konsistenz mit vergleichbaren Untersuchungen²⁷ vor diesem Hintergrund neben der Stadt Mühlacker die Gemeinden Illingen und Ötisheim zugerechnet (vgl. Karte folgende Seite)²⁸. Diese Bereiche befinden sich alle innerhalb eines Radius von bis zu 15 Minuten Pkw-Fahrzeit zum Planstandort.

Für ähnlich weit oder weiter entfernte Stadt-/ Ortsteile oder Kommunen lässt sich ableiten, dass in diesen keine höheren Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden Ölbronn-Dürrn, Niefern-Öschelbronn, Wiernsheim und die Stadt Maulbronn, die an Mühlacker angrenzen. Durch die Einbeziehung zusätzlicher Untersuchungsbereiche würde der o.g. Verdünnungseffekt dazu führen, dass die Wirkungen auf jeden einzelnen Untersuchungsbereich reduziert werden.

²⁷ Vgl. z.B. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in der Industriestraße in Mühlacker - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 20.10.25, S. 4 u. 9f.

²⁸ Der Ortsteil Dürrn der Gemeinde Ölbronn-Dürrn ist im Gegensatz zur Untersuchung von 2021 nicht enthalten: In diesem war ohnehin nur ein äußerst geringfügiges Angebot ermittelt worden.

Karte 2: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage



Quelle: Stadt Mülhacker; google.maps; eigene Erhebungen und Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes wurde unterstellt (vgl. Kap. 2.2), dass 90% des durch die Erweiterung bedingten zusätzlichen Planumsatzes aus dem Untersuchungsbereich entstammen.



5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSBEREICH

5.1 Methodik

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben - im vorliegenden Fall durch die beabsichtigten Erweiterungen des Supermarkts und des Discounters - induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Untersuchungsbereich in den vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie (vgl. auch Kap. 3.2).

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Einzugsbereich kommt in einem raumordnerischen Verfahren wie auch in einem B-Plan-Verfahren eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden²⁹. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel in den zu untersuchenden Bereichen ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Bestandsumsatz in der Stadt Mühlacker zunächst auf die vorliegenden sortimentsgenau und flächendeckend erhobenen Daten von September 2018³⁰ bzw. im Oktober/ November 2020³¹ zurückgegriffen; allerdings erschien eine Überprüfung erforderlich:

- Zum einen wurde für die filialisierten Betriebe im März 2026 auf den Homepages der Betreiber überprüft, ob die erhobenen Geschäfte weiterhin vorhanden sind,
- zum anderen hat die Stadt Mühlacker - ebenfalls im März 2026 - auf Grundlage einer Liste der damals erhobenen Angebote mit Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogerie/ Parfümerie deren weiteres Bestehen überprüft.

Unberücksichtigt blieben neue Betriebe sowie Erweiterungen bestehender Betriebe. Darüber hinaus erfolgte eine Aktualisierung der Umsätze auf Grundlage der zwischenzeitlichen Entwicklung der Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

Dieses teilaktualisierte Angebot stellt eine ausreichend valide Grundlage dar.

²⁹ Vgl. z.B. OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Koblenz: Urteil vom 15.11.2010, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).

³⁰ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, 12.11.20, S. 5.

³¹ Büro Dr. Acocella 2021, a.a.O., S. 13.

Für die Gemeinden Illingen und Ötisheim konnte auf eine flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im April 2025³² zurückgegriffen werden. Auch hier erfolgten die o.g. Überprüfungen.

Der derzeit vom bestehenden Einzelhandel erzielte Umsatz wurde auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung deren zwischenzeitlicher Entwicklung sowie der örtlichen Situation hochgerechnet.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Kommunen betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Auswirkungen betroffen sind³³ -, erfolgten die Bestandserfassungen jeweils lagebezogen (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte sowie nicht integrierte Standorte).

Die Nachfrage in den Teilbereichen der Untersuchungskommunen wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung und der Einwohnerzahl ermittelt. Da die Einkommen kommunal verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von örtlichen Kaufkraftkennziffern, welche die lokalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert³⁴. Für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial in den Teilbereichen der Untersuchungskommunen dargestellt, wobei ausschließlich die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft dargestellt wird.

Aus der Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen/ Zentralitäten) als Indikatoren für die jeweilige örtliche Versorgungssituation.

³² Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: B-Plan "Bei der alten Weberei" - Teiländerung - Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in Mühlacker/ Lomersheim - im Auftrag der Stadt Mühlacker, Lörrach, 20.10.25.

³³ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.

³⁴ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025.



5.2 Ist-Situation in den Untersuchungsgemeinden

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel konnte in den Untersuchungsgemeinden eine Gesamtverkaufsfläche von gut 15.700 m² festgestellt werden. Auf Grund des aktuellen Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) handelt es sich dabei um einen Mindestwert. Davon ist mit gut 11.000 m² der Großteil - rd. 70% - in der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt rd. 101 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 76% - auf die Stadt Mühlacker entfällt.

Bei der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft ist zu berücksichtigen, dass nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen. Insofern stellt die angegebene Kaufkraft einen Mindestwert dar, der sich ergibt, sofern unterstellt wird, dass im Lebensmittelhandwerk keinerlei Onlineumsätze erzielt werden.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) beträgt rd. 97%; demzufolge ist per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, was auf die Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen zurückzuführen sein könnte.

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-)Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	ZB	s.i.	n.i.			
Mühlacker	11.075	25%	2%	18%	55%	77,1	69,9	110%
Illingen	3.650	2%	---	21%	77%	20,8	21,4	97%
Ötisheim	1.025	---	---	7%	93%	3,1	13,1	24%
Untersuchungsraum	15.725	18%	1%	18%	62%	101,0	104,4	97%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum ZB = Zentraler Bereich Dürrmenz

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IFH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für Mühlacker liegt bei rd. 110%. Demnach ist per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In Illingen ist bei einer Bindungsquote von rd. 97% per Saldo ein geringfügiger Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. In Ötisheim ist bei einer Bindungsquote von nur rd. 24% per Saldo hingegen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.



Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker der größte Anteil des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist (rd. 55%). Das Angebot wird durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg sowie durch die beiden Betriebe mit Erweiterungsabsichten, die sich derzeit ebenfalls an nicht integrierten Standorten befinden, geprägt. Der zweitgrößte Anteil entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 25%), in dem ein Supermarkt und ein Biomarkt den Großteil des Angebots im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel stellen. Der Verkaufsflächenanteil sonstiger integrierter Standorte beträgt rd. 18% und wird durch einen Lebensmitteldiscounter, einen Supermarkt und einen Getränkemarkt in der Kernstadt sowie je ein Lebensmittel-SB-Geschäft in Lomersheim und Lienzingen geprägt. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist nur ein geringes Angebot in Form zweier Fachgeschäfte (zentraler Bereich Dürrmenz) bzw. kein signifikantes Angebot (zentraler Bereich Enzberg) zu verzeichnen. In Illingen und Ötisheim ist das Angebot zum Großteil (rd. 77% bzw. rd. 93%) an nicht integrierten Standorten lokalisiert und wird in Illingen im Wesentlichen von zwei Discountern, einem Supermarkt und zwei Getränkemärkten, in Ötisheim im Wesentlichen von einem Discounter und einem Getränkemarkt geprägt. In Illingen befindet sich gut ein Fünftel der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche an sonstigen integrierten Standorten; der Großteil entfällt hier auf einen Lebensmitteldiscounter.

Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie konnte in den Untersuchungsgemeinden eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.000 m² festgestellt werden. Wiederum ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei auf Grund des aktuellen Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) um einen Mindestwert handelt. Davon ist mit gut 1.600 m² der Großteil - rd. 82% - in der Stadt Mühlacker angesiedelt.

Der Umsatz beträgt rd. 8,9 Mio. €, wovon wiederum der Großteil - rd. 89% - auf die Stadt Mühlacker entfällt.

Die Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) beträgt rd. 91%; demzufolge ist per Saldo ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, was zumindest teilweise auf die Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen zurückzuführen sein könnte.



Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie im Untersuchungsraum: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile				Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	ZB	s.i.	n.i.			
Mühlacker	1.625	51%	---	4%	44%	7,9	6,6	120%
Illingen	250	---	---	31%	69%	0,8	2,0	41%
Ötisheim	100	---	---	45%	55%	0,2	1,2	17%
Untersuchungsraum	1.975	42%	---	10%	48%	8,9	9,8	91%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum ZB = Zentraler Bereich Dürrmenz

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IFH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Bindungsquote für Mühlacker liegt bei rd. 120%. Demnach ist per Saldo ein signifikanter Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. In Illingen und Ötisheim ist sortimentsbezogen bei Bindungsquoten von rd. 41% bzw. rd. 17% per Saldo hingegen ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.

Differenziert nach Standort(typ)en zeigt sich, dass in Mühlacker die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie in der Innenstadt angesiedelt ist (v.a. Drogeriemarkt und eine große Parfümerie sowie der Supermarkt). Knapp die Hälfte entfällt auf nicht integrierte Lagen; das entsprechende Angebot wird im Wesentlichen durch einen großen Supermarkt im Stadtteil Enzberg geprägt. Der Anteil sonstiger integrierter Standorte beträgt nur rd. 4% und wird überwiegend durch einen Lebensmitteldiscounter in der Kernstadt vorgehalten. In den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg ist kein signifikantes Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.

In Illingen und Ötisheim ist das Angebot überwiegend an nicht integrierten Standorten lokalisiert (Randsortimente von Lebensmittelmärkten).

6. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER

6.1 Bewertung vor dem Hintergrund der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker aus dem Jahr 2015 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln³⁵. Dieser Grundsatz ist auch auf Erweiterungen anzuwenden. Ausnahmeregelungen bestehen für nahversorgungsrelevante, großflächige Lebensmittelbetriebe in den beiden zentralen Bereichen Dürrmenz und Enzberg und an **sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung**.

Zunächst ist festzustellen, dass im unmittelbaren Umfeld in größerem Umfang Wohnbebauung errichtet werden soll. Bis zur Realisierung des geplanten Einzelhandels sollen allerdings nach aktuellen Erwartungen maximal 100 Einwohnerinnen und Einwohner dort leben, die Wohnungen für weitere 1.300 Einwohnerinnen und Einwohner werden erst in den 2030er Jahren vollständig realisiert sein. **Ein wesentlicher Aspekt für einen integrierten Standort ist somit erst längerfristig erfüllt**³⁶. Darüber hinaus sollte bei der Umsetzung des Planvorhabens darauf geachtet werden, dass der Standort auch die weiteren Kriterien eines integrierten Standorts erfüllt (z.B. optimierte innere Erschließung z.B. von Anlieferung und Eingangsbereich, Fuß- und Radwegeführungen, gute Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer aus dem Standortumfeld, insbesondere auch aus dem geplanten Wohngebiet sowie von der Ziegeleistraße, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und der Gebäude).

Eine standortgerechte Dimensionierung der beiden Betriebe am neuen Standort ist auch nach Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung nicht gegeben: Innerhalb eines 500 Meter-Radius um den Planstandort wohnen rd. 1.760 Einwohnerinnen und Einwohner, inklusive der im Standortumfeld beabsichtigten Wohnbebauung sind rd. 3.160 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen. Rechnerisch werden durch das Planvorhaben bei einem Planumsatz von rd. 21,8 Mio. € im Sortiment

³⁵ Vgl. - auch im Folgenden - Büros Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 81ff.

³⁶ Da allerdings das Planungsrecht für den Wohnungsbau vollumfänglich vorhanden ist und sehr hohe Aufwendungen für die bereits fertiggestellte Erschließung des Quartiers erfolgt sind, besteht kein Anlass, den Wohnungsbau seitens des Erschließungsträgers vollständig in Frage zu stellen.



Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.2) und einer sortimentsbezogenen gesamten Kaufkraft von je rd. 2.720 € je Einwohnerin/ Einwohner der Stadt Muhlacker jedoch mehr als rd. 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner versorgt.

Festzustellen ist jedoch auch, dass durch die Verlagerung beider Standorte längerfristig eine zusätzliche fußläufige Versorgung von per Saldo rd. 920 Einwohnerinnen und Einwohnern realisiert wird. Dieser Wert ergibt sich wie folgt³⁷:

- Zum einen werden die rd. 1.400 perspektivischen Einwohnerinnen und Einwohner in der geplanten Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände durch die beiden verlagerten Betriebe vollständig fußläufig versorgt³⁸,
- bedingt durch die Verlagerung der Standorte nach Westen werden jedoch rd. 480 Einwohnerinnen und Einwohner im bestehenden Wohngebiet nordöstlich des Planstandorts nicht mehr fußläufig versorgt.

Sofern der Planstandort als integrierter Standort realisiert wird (s.o.), stellt er hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung eine deutliche Verbesserung sowie eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den beiden derzeitigen nicht integrierten Standorten dar.

6.2 Grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben im Einzelhandelskonzept

Weiterhin ist auf das Kapitel "Grundsätzliche Bewertung aktueller Planvorhaben" des Einzelhandelskonzepts zu verweisen³⁹: Eine zum damaligen Zeitpunkt in Rede stehende Erweiterung des hier untersuchten Edeka-Supermarkts um 1.000 m² VKF wurde nicht empfohlen. **Einer geringfügigen Erweiterung und damit einhergehender Verlagerung um rd. 150 Meter in Richtung Westen auf das Ziegelwerke-Gelände wird jedoch ausdrücklich nicht widersprochen.**

Die räumliche Distanz der nun geplanten Verlagerungen sind mit jeweils knapp 400 Metern Luftlinie größer als die im Einzelhandelskonzept angegebene Entfernung. Der aktuelle Planstandort befindet sich jedoch genau wie der im Konzept bewertete

³⁷ Die Berechnungen wurden auf Basis der räumlich-statistischen Realdistanz-Messungen vorgenommen

³⁸ Wenn die beabsichtigte Wohnbebauung auf dem Ziegeleigelände eine fußläufige Anbindung an den Altstandort Aldi erhält, wäre diese auch durch diesen Standort räumlich nahversorgt. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und eine fußläufige Anbindung würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante gewerblich geprägte Bereiche erforderlich machen.

³⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., S. 94ff.



Planstandort innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes, das überplant werden soll. Auf Grund der absolut betrachtet nur räumlichen Distanz dieser beiden Standorte können die Ausführungen des hier zitierten Kapitels aus dem Einzelhandelskonzept auch für die Bewertung des aktuellen Planvorhabens herangezogen werden.

Die geplanten Erweiterungen des Discounters und des Supermarkts von jeweils 50% (bezogen auf die jeweilige derzeitige bestehende Verkaufsfläche) können in der Summe nicht als geringfügig eingeschätzt werden.

Die geplante Dimension der Erweiterung des Supermarkts (750 m² VKF) oder des Lebensmitteldiscounters (400 m² VKF) ist zwar jeweils geringer als die im Einzelhandelskonzept negativ beschiedene Größenordnung (1.000 m² VKF). Jedoch liegt das Gesamterweiterungsvolumen mit rd. 1.150 m² VKF etwas über dem im Einzelhandelskonzept negativ bewerteten (Supermarkt-)Erweiterungsvorhaben von 1.000 m² VKF.

Demzufolge ist das Planvorhaben nicht mit den entsprechenden Aussagen des Einzelhandelskonzepts in Einklang zu bringen.

6.3 Fazit

Die geplante Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mühlacker prinzipiell vereinbar, sofern ein (städtebaulich) integrierter Planstandort entwickelt wird; die im unmittelbaren Standortumfeld geplante Wohnbebauung ist hierfür ein wesentlicher Baustein.

Allerdings ist keine standortgerechte Dimensionierung gegeben; die Zahl der durch die beiden verlagerten und erweiterten Lebensmittelbetriebe rechnerisch versorgten Einwohnerinnen und Einwohner liegt deutlich über der Zahl der in einem 500 Meter-Radius lebenden Einwohnerinnen und Einwohner (auch bei Berücksichtigung des geplanten Wohngebiets). Das Fehlen einer standortgerechten Dimensionierung führte bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlacker zu einer negativen Beurteilung des Vorhabens.

Mit dem geplanten Standort würden jedoch auf Basis des bestehenden Wegenetzes und der Planungen für das Ziegeleigelände auch eine deutliche Verbesserung der



räumlichen Nahversorgungssituation und eine signifikante städtebauliche Verbesserung im Vergleich mit den Altstandorten einhergehen⁴⁰.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen mit gut 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht die Standortanforderung der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben (Lebensmittel-discounter, Supermarkt/ Vollsortimenter) hinsichtlich der Mantelbevölkerung im engeren Umfeld erfüllt und zudem für einen derartigen Betrieb rechnerisch ein zu geringes Kaufkraftpotenzial aufweist. Demzufolge kommt den in der Kernstadt von Mühldorf gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet faktische Versorgungsfunktion für die Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils Lienzingen zu, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.

6.4 Bewertung des Getränkemarktes sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels am bisherigen Edeka-Standort⁴¹

Da es sich beim Altstandort derzeit um einen nicht integrierten Standort handelt⁴², kommt in Einklang mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes⁴³ nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel⁴⁴ in Frage. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig, sofern eine Beziehung zum Hauptsortiment gegeben ist⁴⁵.

Auch wenn Nahrungs-/ Genussmittel - und damit auch Getränke - entsprechend der Sortimentsliste Mühldorf als nahversorgungsrelevant (und damit auch als zentren-

⁴⁰ Sollte eine fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebiets an den Aldi-Altstandort realisiert werden, kann die dargestellte Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch die Verlagerung zwar so nicht mehr festgestellt werden. Der bestehende Aldi-Altstandort ist jedoch nicht integriert und würde einen städtebaulich wenig attraktiven Fußweg durch bestehende und geplante Gewerbegebiete erforderlich machen.

⁴¹ Dieses Kapitel enthält die Ausführungen in der Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 2, insbes. Kap. 2.1 u. Kap. 2.3.

⁴² Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 3.1 (S. 5f.). Allerdings wurde dort ausgeführt, dass eine mögliche Umgestaltung des Standortes - z.B. optimierte innere Erschließung von Anlieferung und Eingangsbereich (letzterer in Richtung der benachbarten Wohnnutzungen), Fuß- und Radwegführungen, gute Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer aus dem Standortumfeld, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und des Gebäudes - und die Entwicklungen auf dem Ziegelwerke-Gelände zu einer Bewertung als sonstiger integrierter Standort führen könnten (ebd. S. 6).

⁴³ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2 (S. 81ff.), insbes. auch Tab. 6 (S. 82).

⁴⁴ Vgl. auch zum Folgenden ebd., Tab. 5 (S. 81).

⁴⁵ Ebd. Kap. 8.2.1 (S. 83ff.), insbes. auch 85f.

relevant) eingestuft sind, ist aus gutachterlicher Sicht eine Ausnahme für Getränkemärkte mit überwiegend Kistenware möglich.

Getränke werden häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Dies erscheint nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Dies gilt allerdings nicht für einen klassischen Wein-/ Spirituosenhandel.

Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment erscheint dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet würde. Deshalb kann es sinnvoll sein, eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt, die Zuordnung des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel aber nicht insgesamt in Frage stellt.

Begründungsvorschlag Ausnahmeregelung Getränke:

Ein Getränkemarkt ist an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (inkl. nicht integrierten Standorten) ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Bei einer entsprechenden Ausnahmeregelung würde ein **Getränkemarkt am bisherigen Standort des Edeka-Marktes in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept** stehen - **sofern Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und sonstige zentrenrelevante Sortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.**

Neben dieser seitens Edeka angestrebten Option käme nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. die von der GMA untersuchte Nutzung aus dem Bereich Möbel/ Matratzen) als mit dem Einzelhandelskonzept vereinbare Nutzung in Frage. Dabei sieht die GMA Potenzial für einen spezialisierten Fachmarkt z.B. aus dem Segment Matratzen⁴⁶.

⁴⁶ GMA a.a.O., S. 12 u. 16.



7. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Zunächst ist bezüglich der Nachnutzung des bisherigen Edeka-Standortes anzumerken, dass bei einer nicht großflächigen Nachnutzung die Ziele der Regional- und Landesplanung nicht von Bedeutung sind, da diese nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten⁴⁷.

Sofern allerdings mehrere Nachnutzungen insgesamt mehr als 800 m² VKF haben, ergibt sich aus der Agglomerationsregelung des Regionalplans⁴⁸, dass diese wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind.

Bei alleiniger Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt wäre die Regional- und Landesplanung *zunächst* nicht einzubeziehen.

Allerdings konnte bislang bei der Verlagerung von Edeka und Aldi auf die Ziegelhöhe eine Verträglichkeit der in diesem Rahmen vorgesehenen Erweiterungen nur festgestellt werden, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt.

Insofern sind auch bei einer alleinigen Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt *indirekt* (bezüglich des B-Plans "*Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte*") die Ziele der Regional- und Landesplanung bedeutsam.

Bei einer Nachnutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist eine Übereinstimmung mit der Regional- und Landesplanung vorstellbar.

7.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot

Bei der Prüfung hinsichtlich des Integrationsgebots ist auf den Standorttyp des Planvorhabens - der Entwicklung der beiden Lebensmittelmärkte - abzustellen. Der Standort des Planvorhabens befindet sich noch in der Planungsphase. Um eine Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept zu gewährleisten (vgl. Kap. 6), ist die Realisierung eines integrierten Standorts notwendig (vgl. Kap. 3.1).

⁴⁷ Vgl. hierzu und zum Folgenden Kurzstellungnahme vom August 2025, Kap. 3, insbes. Kap. 3.1.

⁴⁸ Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 3. Änderung Agglomeration, Plansatz 2.9.3 (Ziel).

Somit wäre der im Regionalplan der Region Nordschwarzwald enthaltene Grundsatz *"Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung"*⁴⁹, Satz 1, der sich auf "integrierte und wohngebietsnahe Standorte" bezieht, erfüllt.

Plansatz 2.9.2.9 (V) des Regionalplans, *"Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, [...] können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden"*⁵⁰, wäre dann ebenfalls erfüllt.

Das Integrationsgebot ist bei einer Entwicklung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept - der Schaffung eines städtebaulich integrierten Standorts in Zuordnung zu Wohngebieten - erfüllt.

7.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot

Hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auf den Plansatz 2.9.2.2 (N) des Regionalplans, der sich auf den Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 bezieht, abzustellen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*⁵¹

Zunächst bleibt unklar, wie der *betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich* eines Vorhabens bestimmt werden soll. Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben sind - plausibel erscheinende - "Denkkonstrukte": Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen ver-

⁴⁹ Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Grundsatz 2.9.1.

⁵⁰ Vgl. Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Vorschlag 2.9.2.9.

⁵¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



sucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. *"messbarer Umsatzanteil"*) verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Darüber hinaus ist diese Auslegung des Kongruenzgebots eng mit dem "Marktanteilkonzept" verbunden. Nach diesem Konzept wird auf der Grundlage

- eines - häufig entlang statistischer Grenzen - *behaupteten* Einzugsbereichs,
- der - ebenfalls häufig entlang statistischer Grenzen - in Zonen unterteilt wird,
- in denen - häufig nicht weiter begründete - Marktanteile erreichbar sein sollen der in einem Vorhaben erreichbare Umsatz errechnet.

Dieses Konzept ist nicht grundsätzlich ungeeignet: Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens an einem Standort ergibt es durchaus Sinn, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an diesem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass bei Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2). Dennoch werden im Folgenden entsprechende Berechnungen angestellt, um einen Wert für den von außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Mühlacker, d.h. dem Mittelbereich Mühlacker⁵², zufließenden Umsatz rechnerisch abzuleiten:

- Da im Bereich der Kernstadt Mühlacker der geplante Aldi-Markt einer von zwei Lebensmitteldiscountern ist⁵³, kann davon ausgegangen werden, dass es diesem gelingt, hier im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zumindest den halben Marktanteil von Discountern (die Hälfte von rd. 46,6%) zu erreichen. Weiterhin handelt es sich bei dem geplanten Edeka-Markt um einen von drei im Bereich der Kernstadt

⁵² Der Mittelbereich Mühlacker umfasst neben Mühlacker selbst noch die Kommunen Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Ötisheim und Sternenfels.

⁵³ Zudem gibt es noch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Industriestraße, vgl. Kap. 5.2.

Mühlacker angesiedelten Supermärkten⁵⁴; demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel hier ein Drittel des Marktanteils von Supermärkten (ein Drittel von rd. 31,4%) erreicht.

Insgesamt wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe in der Kernstadt Mühlacker bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 34% veranschlagt, was bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 40 Mio. € einem Umsatz von rd. 13,5 Mio. € entspricht.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird der Marktanteil der beiden geplanten Betriebe im Bereich der Kernstadt mit (nur) rd. 25% veranschlagt, da sich hier auch ein Drogeriemarkt in der Bahnhofstraße befindet. Dieser Marktanteil entspricht bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von rd. 3,8 Mio. € einem sortimentsbezogenem Umsatz von rd. 0,9 Mio. €.

- Für das übrige Stadtgebiet wird für den geplanten Aldi-Markt und den geplanten Edeka-Markt bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel jeweils die Hälfte der betreiberbezogenen Marktanteile von rd. 10% bzw. rd. 14% veranschlagt.

In der Summe entspricht dies einem Marktanteil von rd. 12% bzw. - bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 29,9 Mio. € - einem Umsatz von rd. 3,5 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel.

Für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird auf Grund des o.g. Drogeriemarkts für beide geplanten Betriebe ein geringerer Marktanteil von rd. 12,5% angesetzt; dies entspricht bei einem dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial von rd. 2,8 Mio. € einem Umsatz von rd. 0,4 Mio. €.

In der Summe stammen auf Basis der obenstehenden Berechnungen rd. 19,4 Mio. € von 24,2 Mio. € des Planumsatzes (vgl. Kap. 3.2) aus der Stadt Mühlacker; dies entspricht einem Anteil von rd. 80% des Gesamtumsatzes.

Selbst wenn berücksichtigt wird, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie grundsätzlich jede Gemeinde die eigene Bevölkerung versorgen können sollte, und deshalb lediglich die Stadt Mühlacker selbst als Verflechtungsbereich herangezogen wird, ist somit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot auszuschließen.

⁵⁴ Zudem existiert noch je ein Supermarkt in der Bahnhofstraße und in der Poststraße, vgl. Kap. 5.2.



Auf Grund der voranstehend dargelegten Anteilswerte ist das Kongruenzgebot durch das Planvorhaben eingehalten.

7.3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot

Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen⁵⁵.

Der Regionalplan Nordschwarzwald führt diesbezüglich aus, dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen darf (Plansatz 2.9.2 (Z) Absatz 3).

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens - im vorliegenden Fall der im Zusammenhang mit den Verlagerungen geplanten Erweiterungen von Supermarkt und Discounter - ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz (vgl. Kap. 3.2).

Angesichts der maximalen sortimentsweisen zusätzlichen Umsätze **im Bereich Drogeriewaren wie auch weiterer Randsortimente von jeweils weniger als 1 Mio. € können für diese wesentliche Beeinträchtigungen ohnehin ausgeschlossen werden.**

Für den Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel war eine Beurteilung auf Grundlage der zu erwartenden Umverteilungen erforderlich.

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch die geplanten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

⁵⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

7.3.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells ermittelt. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum,*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsgemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst⁵⁶: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standorts gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als in seiner Funktion und Ausstrahlung gestärkter Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben über das derzeitige Maß hinaus weitere Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten, durch die Erweiterungen bedingten zusätzlichen Planumsatz (vgl. Kap. 3.2) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

⁵⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage ESRI ArcGIS Online network analysis service.



Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass 90% des durch die Erweiterung bedingten Mehrumsatzes aus dem Untersuchungs-/ Kernwirkungsgebiet entstammen (vgl. Kap. 4); Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Kernwirkungsgebiets wurden als Potenzialreserve behandelt. Weiter wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren.

Die zusätzlichen Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die bestehenden Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die Umsatzumverteilung die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft von einem Wohnort zum Planvorhaben fließt, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

7.3.2 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Nachfolgend werden die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Werts werden im Folgenden nicht ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden die beiden zentralen Bereiche Dürrmenz (geringes vorhabenrelevantes Angebot) und Enzberg (kein vorhabenrelevantes Angebot) nicht dargestellt.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5.2, insbes. Tab. 1, S. 16),

- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Üblicherweise weisen wir nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen aus, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann. Vorliegend werden hingegen auf eine Nachkommastelle gerundete relative Umverteilungen dargestellt, um dem Eindruck entgegenzuwirken, die Umverteilungen seien distanzunabhängig.

Allerdings ist angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/ -gemeinden ohnehin von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen.

Während der untere Wert die Umverteilungen für die ausschließliche Realisierung der Verlagerungen auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne angibt, gilt der obere Wert für den Fall, dass am Edeka-Altstandort ein Getränkemarkt realisiert wird.

Tab. 3: Bei Realisierung der Erweiterungen des Supermarkts und des Lebensmitteldiscounters ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Gemeinde/ Zentrum	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Mühlacker	5,1/ 6,2	6,6%/ 8,1%	77,1
ZVB Innenstadt	1,1/ 1,4	7,0%/ 8,5%	16,0
ZB Dürrmenz	nicht nachweisbar		1,2
ZB Enzberg	nicht vorhanden		0,0
Illingen	1,2/ 1,5	5,9%/ 7,2%	20,8
Ortszentrum	nicht nachweisbar		0,4
Ötisheim	0,2/ 0,2	6,3%/ 7,7%	3,1
Untersuchungsraum	6,5/ 8,0	6,5%/ 7,9%	101,0

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker im März 2026; IfH; EHI; IfH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online; eigene Berechnungen

In den Stadtteilen von Mühlacker werden nur in der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) sowie in Enzberg nachweisbare Umverteilungen ausgelöst, sodass sich eine tabellarische Darstellung erübrigt.



- In der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) liegen die relativen Umverteilungen rd. 0,4/ 0,5 Prozentpunkte über den gesamtstädtischen Werten (7,0 bzw. 8,6%).
- in Enzberg liegen die relativen Umverteilungen rd. 0,2/ 0,3 Prozentpunkte unter den gesamtstädtischen Werten (6,4 bzw. 7,8%).

Die relativen Umsatzumverteilungen belaufen sich im Untersuchungsraum insgesamt

- bei einer Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne auf durchschnittlich rd. 6,5% und
- bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort auf rd. 7,9%.

Die höchsten Umverteilungen werden erwartungsgemäß in der Stadt Mühlacker und hier wiederum in der Kernstadt (inkl. Dürrmenz) ausgelöst.

Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche/ Zentren im Untersuchungsraum werden nachweisbare Umsatzumverteilungen ausschließlich gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Mühlacker ausgelöst. Diese betragen bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort rd. 8,5%. Diesbezüglich ist anzumerken, dass das hier bestehende Angebot mit einem Supermarkt und einem Drogeriemarkt und einem Biomarkt insgesamt als stabil zu bewerten ist.

Die höchste relative Umsatzumverteilung ist mit rd. 7,0% bzw. 8,6% gegen den Bestand in der Kernstadt Mühlacker (inkl. Dürrmenz) festzustellen.

Die Umverteilungen bleiben somit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimente (ca. 10%⁵⁷).

Wesentliche Auswirkungen durch die beabsichtigten Verlagerungen und Erweiterungen des Supermarkts und Discounters gegen den Einzelhandelsbestand

- im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker sowie in weiteren Zentren oder
- an integrierten Standorten mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion

innerhalb des Untersuchungsraums (und damit auch außerhalb von diesem) sind auf Grund der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten mit hoher Wahrscheinlichkeit selbst bei Realisierung eines Getränkemarktes am bisherigen Edeka-Standort auszuschließen.

⁵⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, 1. Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu Plansatz 2.9.2.

Das **Beeinträchtigungsverbot** kann demzufolge von dem Planvorhaben auch bei Realisierung eines Getränkemarktes am Edeka-Altstandort als eingehalten bewertet werden, zumal sich die verbrauchernahe Versorgung bei seiner Realisierung bezogen auf die Zahl fußläufig nahversorgter Einwohnerinnen und Einwohner verbessern würde.

8. ERGEBNIS

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Untersuchung abgeleiteten quantitativen Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden, obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind (vgl. Kap. 3.2).
- Für das Vorhaben wurde eine hohe, angesichts der überdurchschnittlichen Filialgrößen u.U. nicht mehr vollkommen realitätsnahe Flächenleistung angesetzt, wobei im Hinblick auf die Auswirkungen unberücksichtigt blieb, dass bei Erweiterungen mit einem Rückgang der Flächenleistung zu rechnen ist (vgl. Kap. 3.2).
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen und Erweiterungen von Geschäften berücksichtigt wurden (Kap. 5.1).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt (Kap. 7.2).
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen (auch zum Folgenden Kap. 7.3).
- Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten; dennoch wurde ein hoher Umsatzanteil unterstellt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die Umverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird durch das Planvorhaben, die Verlagerungen und Erweiterungen eines Supermarkts um 750 m² auf 2.250 m² VKF und eines Lebensmittel-discounters um 400 m² auf 1.200 m² VKF, auch bei Realisierung eines Getränkemarktes am bisherigen Edeka-Standort **eingehalten** (vgl. Kap. 7.3.2): Vor dem Hintergrund



der ermittelten relativen Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben können wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Mühlacker sowie gegen die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsgebiet - und damit auch außerhalb von diesem - ausgeschlossen werden. Dabei ist festzuhalten, dass sich die verbrauchernahe Versorgung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung bei Realisierung des Planvorhabens verbessern würde.

Allerdings ist die Verlagerung auch im bau- und planungsrechtlichen Sinne sicherzustellen: An den bisherigen Standorten ist zumindest der Einzelhandel mit Nahrungs-/ Genussmitteln (mit Ausnahme des Getränkemarktes) planungsrechtlich auszuschließen und das Baurecht für die bestehenden Märkte ist zurückzugeben.

Eingehalten wird zudem das Kongruenzgebot (vgl. Kap. 7.2): Das Vorhaben in seiner Gesamtgestalt (Bestand und Erweiterung beider Lebensmittelmärkte) ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs - selbst wenn dieser nur als die Stadt Mühlacker angesehen wird - angewiesen.

Wenn das Planvorhaben an einem integrierten Standort entwickelt wird, erfüllt es die entsprechenden Grundsätze des Regionalplans Nordschwarzwald und die regional- und landesplanerischen Ziele (vgl. Kap. 7.1) und somit **das Integrationsgebot**.

Das **Konzentrationsgebot** wird auf Grund der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum⁵⁸ ebenfalls **erfüllt**.

Die Erweiterung und Verlagerung der beiden Lebensmittelbetriebe ist vor dem Hintergrund der nicht standortgerechten Dimensionierung **mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Mühlacker nicht vereinbar** (vgl. Kap. 6.1). Im Einzelhandelskonzept wurde auch eine Verlagerung und Erweiterung des Supermarkts um rd. 1.000 m² VKF vor dem Hintergrund der fehlenden standortgerechten Dimensionierung an einen vergleichbaren Standort nicht empfohlen (vgl. - auch im Weiteren - Kap. 6.2).

⁵⁸ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

Die Zahl der nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner auf Basis des derzeitigen Wegenetzes und der Planungen für das Wohngebiet auf dem Ziegeleigelände ist nach Realisierung des Planvorhabens auf dem Ziegeleigelände jedoch signifikant größer als derzeit.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der nördlich des Planstandorts gelegene Stadtteil Lienzingen kein hinreichendes Kaufkraftpotenzial für einen filialisierten Lebensmittelbetrieb aufweist, sodass den in der Kernstadt von Mühlacker gelegenen Lebensmittelbetrieben quantitativ betrachtet eine faktische Versorgungsfunktion für die Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils Lienzingen zukommt, wobei der Planstandort dem Stadtteil am nächsten liegt.

Ein Getränkemarkt am bisherigen Edeka-Standort kann als in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehend angesehen werden. Für diesen könnte eine allgemeine Ausnahmeregelung bezüglich der Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung getroffen werden.

Sofern nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden soll, ergeben sich aus gutachterlicher Sicht zunächst keine *zusätzlichen* Untersuchungsnotwendigkeiten.