



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Billigheim

AUFTRAGGEBER: Aldi SE & Co. KG, Murr

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg , den 24.03.2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
1. Makrostandort Billigheim	10
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	12
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	13
3.1 Versorgungsstrukturen in Billigheim	13
3.2 Versorgungsstrukturen in Schefflenz	14
3.3 Versorgungsstrukturen im Umland	15
4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	18
1. Mikrostandort „Sulzbacher Straße“	18
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	21
3. Bewertung des Integrationsgebotes	21
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	23
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	27
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	29
1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	29
2. Umsatzumlenkungen des Gesamtvorhabens	29
3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	32
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	33
VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	35

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Billigheim im Neckar-Odenwald-Kreis ist im Ortsteil Billigheim an der Sulzbacher Straße ein Aldi-Standort mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Derzeit ist der Standort als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen bezüglich des Einzelhandels ausgewiesen. Nun ist geplant, am Standort zukünftig ein Sondergebiet auszuweisen und den Markt in diesem Zuge auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse somit die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters von 800 m<sup>2</sup> VK auf 1.200 m<sup>2</sup> VK zu untersuchen. Da das Vorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, **sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten.**

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Billigheim
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Billigheim und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für das Vorhaben
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung des Gesamtvorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar
  - Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Februar 2022 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen. Des Weiteren wird Bezug genommen auf das Nahversorgungskonzept GVV Schefflenztal (Schefflenz, Billigheim), welches die GMA im Jahr 2015 vorgelegt hat.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Nahversorgungskonzept GVV Schefflenztal, GMA 2015.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

## 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird die Fläche verstanden, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen und Sozialräume.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu auch BVerwG Urteile 4 C 10.04 und 4 C 14.04. vom 24.11.2005 sowie Urteil Az. 4 C 1/16 vom 06.11.2015, Beschluss vom 20.01.2015, Az. 2 C 2327/13.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>4</sup>
- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 45 % im Jahr 2020, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.<sup>5</sup>
- Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020.

- Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern z. B. Netto höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78 f.; GMA-Berechnungen.

- /
 Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m<sup>2</sup> VK).<sup>6</sup> Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist.
  
- /
 Die Vergrößerung der Märkte geht dabei bei Aldi mit einer **Schaffung eines modernen Ladenbaus** einher. Insgesamt wird mit den neuen Filialen v. a. dem Ziel einer Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen Rechnung getragen. Damit wird die Kundentreue der Märkte erhöht, so dass an die demografische Entwicklung angepasste, alten- und behindertengerechte Verkaufsgebäude entstehen. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb der Märkte deutlich an. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Großteil der jeweiligen Verkaufsflächenzuwächse auf die Verkehrsflächen entfällt. Hingegen wächst die Regalierungslänge lediglich geringfügig an.
  
- /
 Hinzu kommt bei Aldi der Wunsch nach einer **optimierten Warenpräsentation und -logistik** (um durch eine fast durchgängig sortenreine Palettierung im Verkaufsraum Kostensenkungen zu erzielen) sowie eine Senkung von Heizkosten durch eine moderne Bauweise. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung der Verkaufsräume auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.
  
- /
 Discountmärkte sind **Filialbetriebe**, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Markt in Billigheim handelt es sich um eine typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Billigheim nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

**Anhand der obigen Daten kann der Lebensmitteldiscounter Aldi als Anbieter eingeordnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt.**

Die **Fa. Aldi Süd** betreibt in Süd- und Westdeutschland derzeit rd. 1.940 Filialen.<sup>7</sup> Das Vertriebskonzept von Aldi Süd kann folgendermaßen skizziert werden:

- /
 Lebensmitteldiscounter konzentriert auf umschlagstarke Artikel, sog. „Schnelldreher“ bei konsequenter Niedrigpreispolitik
  
- /
 begrenztes Sortimentsspektrum (rd. 1.700 Basisartikel; zzgl. etwa 120 Aktionsartikel pro Woche), ganz überwiegend Lebensmittel bzw. nahversorgungsrelevante Artikel

<sup>6</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 80 f.; GMA-Berechnungen.

<sup>7</sup> Quelle: Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG, Unternehmensgruppe Aldi Süd: Aldi Süd - Daten und Fakten, Stand: 4/2020.

- /// auch loses Obst und Gemüse, Frischbackwaren (eigene Backstationen in den Filialen) verstärkt Bio- und Markenartikel
- /// wöchentlich wechselnde Aktionswaren aus den Bereichen Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel) und Nonfood II (z. B. Textilien, Elektronikartikel, Freizeitartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf, Schreib- und Spielwaren); tendenzielle Bedeutungsabnahme der Nonfood-Aktionswaren
- /// Onlineshop (u. a. Fotoentwicklung, Reisen, Mobiltelefonie, Aktionswaren-Abverkauf)
- /// überwiegend Eigenmarken (mehr als 90 % Anteil am Sortiment), Handelsmarken als auch No-Name-Produkte (z. B. loses Obst und Gemüse)
- /// neues Einrichtungskonzept (seit 2016) mit übersichtlicher, wertiger Ladeneinrichtung und großzügigen Verkaufs- und Gangbereichen; im Zuge von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden sukzessive alle Filialen auf das neue Konzept umgerüstet.

## II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel

### 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

#### 1. Makrostandort Billigheim

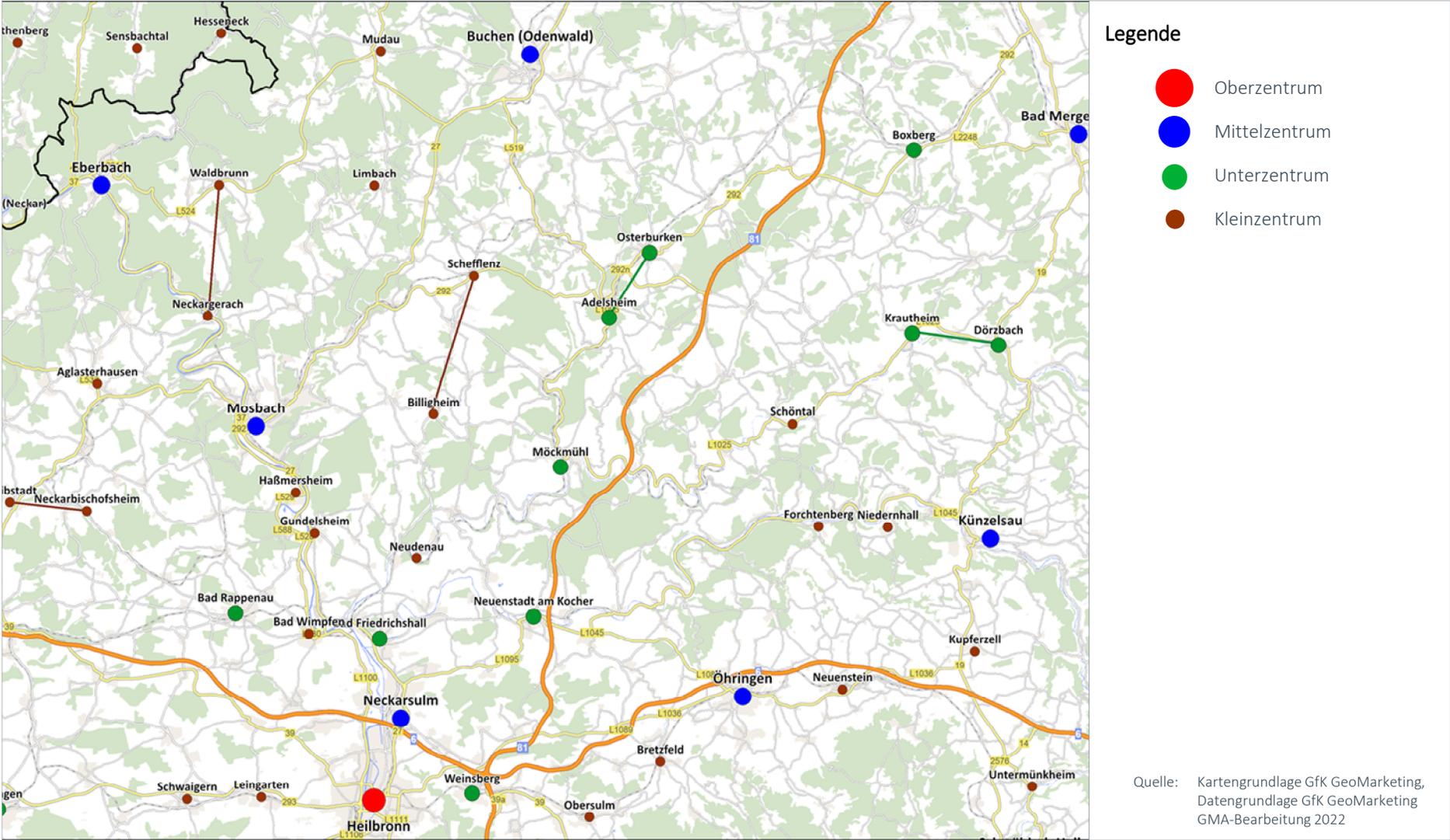
Die **Gemeinde Billigheim** befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen dem Einflussgebiet des Mittelzentrums Buchen im Norden, dem Einflussbereich des Mittelzentrums Mosbach im Westen, dem Großraum Heilbronn / Neckarsulm / Bad Friedrichshall im Süden und dem gemeinsamen Unterzentrum Adelsheim / Osterburken in Richtung Osten. Charakteristisch sind die in Billigheim jeweils für sich verhältnismäßig kleinen Ortsteile, die sich in diesem Talbereich und punktuell auch westlich und östlich davon (Waldmühlbach, Sulzbach) befinden. Unter **regionalplanerischen Aspekten** ist Billigheim (gemeinsam mit Schefflenz) als Doppelkleinzentrum ausgewiesen. Beide Kommunen sollen hierbei eine Versorgung in dem ihnen zugeordneten Nahbereich (Billigheim, Schefflenz) bewerkstelligen. Ebenfalls bilden sie einen gemeinsamen Gemeindeverwaltungsverband (GVV Schefflenzthal).

Billigheim besteht hinsichtlich der **Siedlungsstrukturen** insgesamt aus fünf Ortsteilen, die sich auf ein verhältnismäßig großes Gebiet verteilen. Dabei befinden sich insgesamt drei Ortsteile entlang des Schefflenztales und zwei Ortsteile (Sulzbach und Waldmühlbach) jeweils westlich und östlich des Tals in topografisch erhöhter Lage. Als größter Ortsteil ist auf den Kernort Billigheim (ca. 1.860 Einwohner) hinzuweisen. Der Ortsteil Sulzbach mit seinen ca. 1.840 Einwohnern weist ebenfalls eine ähnliche Größenordnung auf. Der am südlichen Gemarkungsrand gelegene Ortsteil Allfeld mit seinen rd. 1.250 Einwohnern markiert den südlichen Endpunkt der Gemeinde. Die Ortsteile Waldmühlbach (ca. 590 Einwohner) und Katzenthal (ca. 440 Einwohner) sind bereits hinsichtlich des Einwohnerpotenzials deutlich kleiner.<sup>8</sup> Die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Billigheim sind – auch bedingt durch die größeren Entfernungen zwischen den Ortsteilen – dispers ausgeprägt. Insbesondere der größte Ortsteil Sulzbach liegt abseits des Schefflenztales und ist bereits deutlich stärker auf das Mittelzentrum Mosbach ausgerichtet als der Kernbereich der Gemeinde Billigheim entlang des Schefflenztales.

Unter **verkehrlichen Aspekten** lässt sich festhalten, dass sich Billigheim in einem verkehrlichen „Zwischenbereich“ zwischen B 27 im Westen, B 292 im Norden und Autobahn A 81 im Osten befindet und derzeit – auch bedingt durch die Topografie – nur eine verhältnismäßig schlechte verkehrliche Erreichbarkeit aus Richtung der überörtlichen Verkehrsträger aufweist. Die Haupteerschließungsfunktion übernimmt dabei die L 526 in Nord-Süd-Richtung, welche im Süden eine Anbindung an den Raum Bad Friedrichshall-Untergriesheim und die B 27 sicherstellt. In West-Ost-Richtung übernimmt die L 527 / L 586 eine Haupteerschließungsfunktion. Insbesondere der Billigheimer Ortsteil Sulzbach stellt dabei einen zentralen Verteilpunkt in Richtung Westen dar. Mit dem ÖPNV bestehen über mehrere Buslinien Anbindungen in Richtung Mosbach, Osterburken, Seckach und Möckmühl bzw. Neckarelz.

<sup>8</sup> Quelle: Gemeinde Billigheim, Stand: 31.12.2020. Daten können von der amtlichen Statistik abweichen.

Karte 1: Lage von Billigheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



In Billigheim leben aktuell **5.980 Einwohner**.<sup>9</sup> Zwischen 2011 und 2021 war in Billigheim ein Einwohnerzuwachs um 246 Personen bzw. + 4,2 % zu verzeichnen. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>10</sup> geht für Billigheim von einem weiteren Zuwachs der Bevölkerungszahl auf 6.122 Einwohner bzw. + 2,3 % für das Jahr 2035 aus.

Die **Wirtschaftsstruktur** in Billigheim ist durch das produzierende Gewerbe geprägt. Mit rd. 43 % entfällt ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf diesen Wirtschaftszweig. Der Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastgewerbe nimmt einen Anteil von 21 % der Beschäftigten und der Bereich der sonstigen Dienstleistungen einen Anteil von 31 – 32 % der Beschäftigten ein.

Als weiteres Indiz für die Wirtschaftskraft und Arbeitsplatzausstattung können die **Pendlerströme** herangezogen werden. Billigheim weist hier einen sehr starken negativen Pendlersaldo von – 1.952 auf. Insofern lässt sich festhalten, dass die Gemeinde Billigheim überwiegend als Wohnstandort zu bewerten ist. Die Arbeitsplätze befinden sich insbesondere in den dominierenden Mittelzentren der Region und auch im Großraum Heilbronn mit mehreren international agierenden Arbeitgebern (z. B. Audi).

## 2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Billigheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Erweiterung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Zentralitäts- / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

**3.3.7 (Z)** *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

*Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

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

Auch im **Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**<sup>11</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen:

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021, nach Daten der Gemeinde leben in Billigheim 5.987 Einwohner. Für die weiteren Berechnungen werden die Daten des Statistischen Landesamtes verwendet.

<sup>10</sup> Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis: Zensus 2011, Basisjahr 2017.

<sup>11</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

*„1.7.2.2 Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.“*

*Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z. 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.“*

Da die Gemeinde Billigheim nur als Kleinzentrum (gemeinsam mit Schefflenz) ausgewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Die Gemeinde Billigheim liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht mit dem Siedlungsbereich von anderen Zentren zusammengewachsen. Insofern kann nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden.

Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Billigheim und im Umland zu bewerten.

### **3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel**

#### **3.1 Versorgungsstrukturen in Billigheim**

In der Gemeinde Billigheim werden derzeit die Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel im Wesentlichen durch den Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Sulzbach mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortsausgangsbereich geprägt. Dieser sichert insbesondere die Nahversorgung für den Ortsteil Sulzbach. Im Ortsteil Billigheim ist der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> der einzige Lebensmittelmarkt.

Neben diesen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel ist auf die beiden Getränkeanbieter Baumbusch in Sulzbach und Getränke Röckel in Billigheim hinzuweisen. Das Angebot wird ergänzt durch drei Bäckereien, eine Metzgerei sowie einen Tankstellenshop. Insgesamt ist in Billigheim derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 2.450 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Umsatzleistung der Betriebe in Billigheim beträgt rd. 10,4 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Insgesamt konnten durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim die Versorgungsdefizite im östlichen Gemeindebereich behoben werden. Gemeinsam mit Netto in Sulzbach ruht die Grundversorgung in Billigheim auf zwei Säulen, sodass arbeitsteilige Versorgungsstrukturen vorhanden sind und jeweils unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen die Einkaufswege mit den beiden Versorgungsstandorten minimiert wurde.



Netto-Lebensmitteldiscounter



Aldi-Lebensmitteldiscounter

GMA-Aufnahme 2022

Bei einer **Bewertung der Angebotssituation** anhand von Kennzahlen lässt sich zunächst festhalten, das mit dem Netto- und dem Aldi-Lebensmitteldiscounter mit insgesamt rd. 1.600 m<sup>2</sup> bei einer Einwohnerzahl von derzeit rd. 5.980 Personen eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 267 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW vorhanden ist. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert (derzeit rd. 435 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) ist auch aktuell noch eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten. Auch unter Einbeziehung der geplanten Erweiterung von Aldi würde mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 334 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW ein immer noch unterdurchschnittliches Niveau erreicht. Dies verdeutlicht, dass sowohl die angestrebte Erweiterung von Aldi als auch ggf. eine Erweiterung von Netto mit den Potenzialen der Gemeinde vereinbar sind.

Die nun in Planung befindliche Erweiterung von Aldi ist dabei als qualitative Verbesserung der Ausstattung zu verstehen, die im Wesentlichen einer Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und einer langfristigen Sicherung des Standortes dient.

### 3.2 Versorgungsstrukturen in Schefflenz

In der nördlich von Billigheim gelegenen Gemeinde Schefflenz werden die Angebotsstrukturen im Wesentlichen durch den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortsausgang von Mittelschefflenz geprägt. Des Weiteren ist in Schefflenz ein Angebot im Getränkebereich durch drei Getränkemärkte, zwei Tankstellenshops sowie durch mehrere Bäckereien und Metzgereien vorhanden. Insgesamt sind die Versorgungsstrukturen in Schefflenz durch die Verlagerung des örtlichen Edeka-Marktes Vogt modern und zukunftsfähig aufgestellt. Des Weiteren übernimmt dieser Edeka-Standort auch für die Billigheimer Bevölkerung eine wichtige Versorgungsfunktion im Vollsortimentsbereich, wengleich in anderen Marktsegmenten und insbesondere im Discountbereich auch Kaufkraftabflüsse an andere Standorte im Umland bestehen. Insgesamt ist in Schefflenz derzeit eine Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 1.900 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich beträgt derzeit rd. 9,8 Mio. €.



Edeka-Markt in Schefflenz

Edeka-Markt in Schefflenz

GMA-Aufnahme 2022

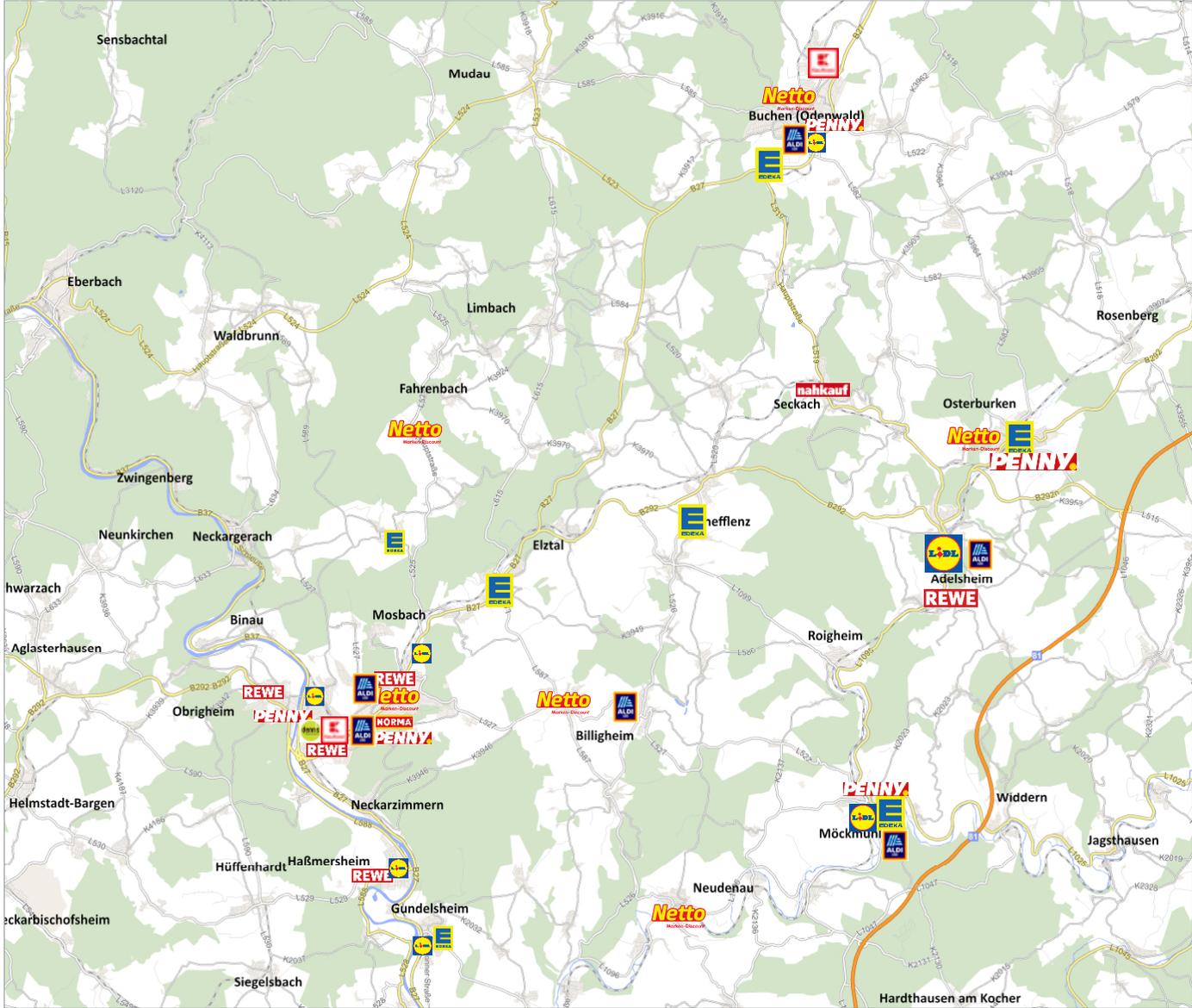
### 3.3 Versorgungsstrukturen im Umland

Als nächstgelegene größere Handelsstandorte mit einer Bedeutung für die Gemeinde Billigheim ist in Richtung Osten auf Adelsheim und in Richtung Westen auf die Versorgungsstrukturen in Elztal und insbesondere im Mittelzentrum Mosbach und in Richtung Süden bzw. Südosten auf die Versorgungsstrukturen in Neudenu und Möckmühl hinzuweisen.

Dabei lassen sich die Angebotsstrukturen im Umland wie folgt charakterisieren:

- / In **Adelsheim** ist mit den drei Lebensmittelmärkten REWE (Lebensmittelvollsortimenter) und den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie einem ergänzendem Fachhandelsbesatz (u.a. Beeren Bauer) insbesondere im Lebensmittelbereich ein großer und v. a. für Kunden aus Schefflenz wichtiger Versorgungsstandort vorzufinden. Das Angebot in Adelsheim wird ergänzt durch einen intakten und ausdifferenzierten Facheinzelhandelsbesatz.
- / In Richtung Westen ist auf das Angebot in der Gemeinde **Elztal** hinzuweisen. Dort besteht im Ortsteil Auerbach eine Bäckerei mit kleinem Lebensmittelsortiment. Des Weiteren ist dort ein Getränkemarkt vorzufinden. Im Ortsteil Dallau ist ein moderner Edeka-Markt Hölzer am Ortsausgang in Richtung Mosbach vorhanden. Das Angebot wird in der Gemeinde ergänzt durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- / Als dominierender Einzelhandelsstandort in der Region ist das Mittelzentrum **Mosbach** zu nennen, welches das größte Einzelhandelsangebot sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich im Neckar-Odenwald-Kreis aufweist. Angesichts der bestehenden Pendlerverflechtungen sowie der Distanz zum Standort ist in diese Richtung mit vergleichsweise hohen Kundeneinkaufsverflechtungen auszugehen (insb. aus dem Ortsteil Sulzbach). Im Lebensmittelbereich ist in Mosbach auf Kaufland, zwei REWE- und zwei Aldi-Standorte sowie auf Netto, Penny, Norma und Edeka sowie auf einen denn's Biomarkt hinzuweisen. Als Planung ist die Erweiterung von tegut östlich der Innenstadt vorgesehen. Des Weiteren ist ein ausdifferenzierter Facheinzelhandelsbesatz in der Mosbacher Altstadt inkl. neuem Zentrum „Quartier an der Bachmühle“ und auf den fachmarktorientierten Besatz in der Einzelhandelsagglomeration Pfalzgraf-Otto-Straße (u. a. Media Markt, diverse Bekleidungs- und Schuhfachmärkte, Müller) vorhanden.
- / In Richtung Süden grenzt die Gemeinde **Neudenu** an. Hier wird die Angebotssituation im Lebensmittelbereich dominiert durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter und ein ergänzendes Angebot aus dem Lebensmittelhandwerk.

Karte 2: Regionale Wettbewerbsstrukturen



Logos der Anbieter nur annähernd lagegenau

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

- /// In Richtung Südosten ist auf das Angebot im Unterzentrum **Möckmühl** hinzuweisen, in dessen Richtung insbesondere aus den östlichen Ortsteilen von Billigheim Einkaufsverflechtungen bestehen. Im Lebensmitteleinzelhandel sind dort ein Edeka-Lebensmittelmarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Penny vorzufinden. Das Angebot wird ergänzt durch das Einkaufszentrum „Waagerner Tal“ (u. a. mit Rossmann, NKD u. a.) und die kleinteiligen Standortstrukturen innerhalb der Altstadt, wobei diese im Einzelhandel nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Derzeit bestehen Planungen zur Neuaufstellung von Edeka und Penny im Umfeld des Einkaufszentrums „Waagerner Tal“.
- /// Des Weiteren sind insbesondere für die Gemeinde Billigheim ebenfalls die umfassenden Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen im **Heilbronner Unterland** (Bad Friedrichshall, Neckarsulm) als Einkaufsstandorte aufgrund der vorliegenden Arbeitsplatz- und Pendlerverflechtungen wettbewerbsseitig von Belang.

Insgesamt bestehen aktuell aufgrund der Angebotssituation in Billigheim selbst auch nach der Aldi-Erweiterung Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelmarkt-Standorte im Umland. Die Erweiterung von Aldi dient i.W. einer Anpassung der Filiale an die Kundenbedürfnisse und einer langfristigen Sicherung des Standortes.

#### 4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist wie folgt zu bewerten:

- /// In der Gemeinde Billigheim sichert derzeit ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter im westlich gelegenen Ortsteil Sulzbach eine Versorgung für den westlichen Teil der Gemeinde.
- /// Durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim konnte die Versorgungslücke insbesondere für die entlang des Schefflenztales und östlich davon angrenzenden Ortsteile geschlossen und so auch in Bezug auf die Gesamtgemeinde Billigheim ausgewogene Versorgungsstrukturen geschaffen werden.
- /// Trotz Ergänzung der Versorgungsstrukturen durch den Aldi-Lebensmitteldiscounter sind weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte festzuhalten. Insofern sind noch Potenziale für eine qualitative Verbesserung der Angebotssituation durch die Erweiterung bestehender Märkte vorhanden. Mit der Erweiterung von Aldi wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt in Billigheim-Sulzbach (Netto) anzutasten. Auch nach der Erweiterung von Aldi verbleiben Potenziale für Netto zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.

Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi in Billigheim der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Erweiterung des Marktes zur langfristigen Sicherung einer qualitativen Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Billigheim erforderlich ist.

### III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien, wie Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

#### 1. Mikrostandort „Sulzbacher Straße“

Der **Standort** des Aldi-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Gewerbegebiet „Rittwiese“ im Ortsteil Billigheim westlich des dort vorhandenen Opel-Autohauses Speicher. Der Standort wird in Richtung Westen durch die Rittwiese als Erschließungsstraße des gleichnamigen Gewerbegebietes, in Richtung Norden durch einen in Richtung der Wohnlagen von Billigheim verlaufenden Fußweg, in Richtung Südosten durch das Autohaus Speicher und in Richtung Südwesten durch die Sulzbacher Straße (L 527) begrenzt.

Das **Standortumfeld** ist dabei im direkten Umfeld im Wesentlichen durch Gewerbebetriebe geprägt. Direkt nördlich schließen sich in topografisch erhöhter Lage ausgedehnte Wohngebiete des Ortsteils Billigheim sowie in Richtung Osten der Ortskern mit Rathaus an. Auch aufgrund der topografischen Situation in Billigheim und der Hochwassersituation entlang des Schefflenztales sind langjährige Bemühungen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes näher am Ortskern immer wieder gescheitert. Der Standort des Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Sulzbacher Straße stellt deshalb den einzig denkbaren Lebensmittelmarkt-Standort innerhalb des Ortsteils Billigheim dar und ist auch aufgrund seiner guten Erreichbarkeit aus allen Richtungen als städtebaulich integrierter und aus Nahversorgungsperspektive „nah am Kunden“ gelegener Standort zu bewerten.



Standort Aldi



Standortumfeld Aldi

Karte 3: Mikrostandort „Sulzbacher Straße“ in Billigheim



Legende

-  Standort
-  Ortskern
-  bestehender Fußweg  
i.R. Wohnlagen
-  ÖPNV-Haltestelle

Quelle: © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2022



Standortumfeld Aldi



Standortumfeld Aldi

GMA-Aufnahmen 2022

In **verkehrlicher Hinsicht** ist eine gute Erreichbarkeit aus Richtung der östlichen Ortsteile von Billigheim festzuhalten, wo aktuell nur rudimentäre Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Aber auch in Richtung des Ortsteils Sulzbach ist über die Sulzbacher Straße eine gute Anbindung vorzufinden; der Standort befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde Billigheim. Mit dem ÖPNV ist der Standort über die Bushaltestelle „Billigheim Rittwiese“ im Standortumfeld an die regionalen Buslinien angebunden. In fußläufiger Hinsicht ist nördlich des Standortes ein bestehender Fußweg in Richtung der Wohnlagen von Billigheim vorhanden, wenngleich aufgrund der topografischen Situation und der ländlichen Prägung der Gemeinde Billigheim in der Tendenz von nur geringen fußläufigen Einkaufsbeziehungen auszugehen ist.

Unter **nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** handelt es sich um einen Standort in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Billigheim, welcher insbesondere auch aus Richtung der östlichen Ortsteile gut erreichbar ist. Mit dem Standort wurde eine Lücke im Versorgungsnetz an einem städtebaulich integriert gelegenen Standort geschlossen.

Unter **regionalplanerischen Gesichtspunkten** ist zunächst festzuhalten, dass in der Gemeinde Billigheim als Kleinzentrum kein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt ist. Jedoch gilt für Sortimente der Nahversorgung, dass auch Standorte außerhalb der abgegrenzten Vorranggebiete in Betracht kommen, sofern sie ausschließlich der Nahversorgung dienen, städtebaulich integriert sind und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne auslösen.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich mit Aldi um einen ausschließlich auf die Nahversorgung ausgerichteten Anbieter. Über Sortimente der Nahversorgung hinausgehende Angebote werden am Standort nicht vorgehalten. Der Anteil der Randsortimente wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gemeinde und seiner Anbindung an die umliegenden Wohnlagen und den Ortskern ist der Standort aufgrund der schwierigen Entwicklungsmöglichkeiten im engen und von Hochwasser geprägten Schefflenztal der einzige Standort für einen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Billigheim, der durch die Erweiterung langfristig gesichert wird.

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird unter Ziel 1.7.2.5 das Integrationsgebot weiter ausgestaltet:

*Z 1.7.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2 auch andere Standorte in Betracht.“*

Weiter wird unter Ziel 1.7.3.1 ausgeführt, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, eine Ausnahmeregelung besteht:

*Z 1.7.3.1 „[...] Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- / Bei Aldi handelt es sich um einen Anbieter, welcher zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- / Der Standort an der Sulzbacher Straße übernimmt in zentraler Lage im Gemeindegebiet von Billigheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und insbesondere für die östlichen Ortsteile von Billigheim. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen und aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbaren Standortlage ist i. V. mit der schwierigen topografischen Situation in der Gemeinde Billigheim von einem integrierten Nahversorgungsstandort zu sprechen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um einen in zentraler, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Billigheim, an dem die Grundversorgung der Gemeinde und insbesondere der östlichen Ortsteile durch die geplanten Erweiterung langfristig gesichert werden soll. **Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.** Eine Prüfung der im o. g. Ziel skizzierten Voraussetzungen wird in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommen.

#### **IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

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

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

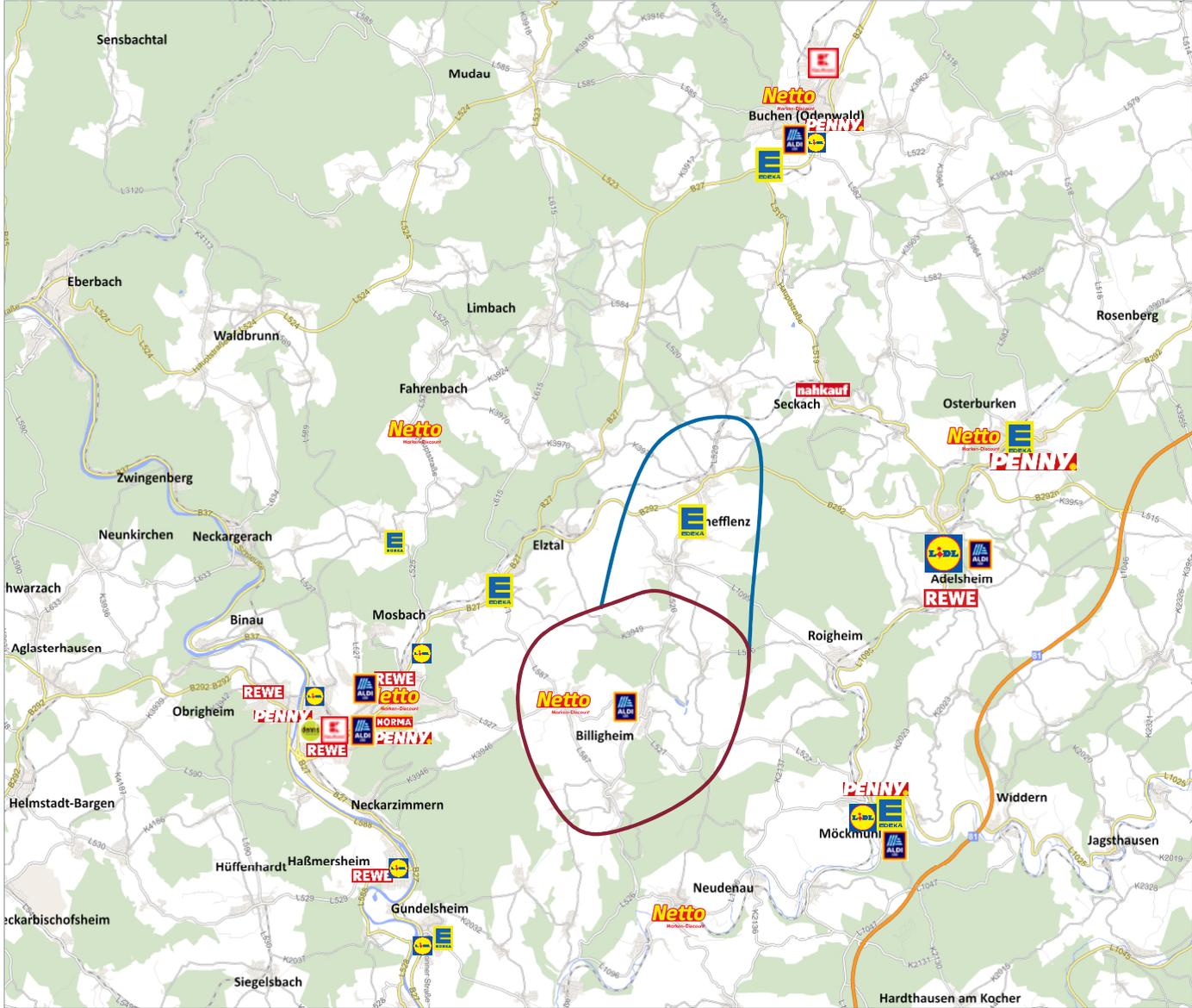
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung auszugehen.

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

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

Karte 4: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

Zone I

Zone II

Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Logos der Anbieter nur annähernd lagegenau

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2022

Das Einzugsgebiet des Standortes wird wie folgt ausgebildet:

///	Zone I	Billigheim	5.980 Einwohner
///	Zone II	Schefflenz	3.900 Einwohner
///	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>9.880 Einwohner<sup>12</sup></b>

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist wie folgt zu begründen:

- /// **Zone I** des Einzugsgebietes erstreckt sich auf die Gemeinde Billigheim selbst. Dort ist insbesondere aus den entlang des Schefflenztales gelegenen Ortsteilen, aber auch aus Richtung des westlich gelegenen Ortsteils Sulzbach ist eine starke Einkaufsorientierung an den Standort vorhanden.
- /// **Zone II** des Einzugsgebietes wird durch die nördlich entlang des Schefflenztales gelegene Gemeinde Schefflenz ausgebildet. Dort ist ausschließlich ein Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich vorhanden; ein Angebot im Discountbereich fehlt. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes in Billigheim i. V. mit den fehlenden Angebotsstrukturen im Discountbereich in der Gemeinde Schefflenz selbst ist davon auszugehen, dass aus dieser Richtung ebenfalls noch Einkaufsbeziehungen in Richtung Billigheim bestehen werden, wenngleich insbesondere in nördlicher Richtung in Oberschefflenz und Kleineicholzheim die Einkaufsorientierung auch perspektivisch weiterhin in Richtung Adelsheim bzw. Buchen bestehen bleiben wird. Insofern ist auch hier mit steigender Distanz zum Vorhabenstandort von geringeren Marktanteilen auszugehen.
- /// **Insgesamt** erschließt der Standort somit ein Einzugsgebiet von rd. 9.880 Einwohnern. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird im Wesentlichen durch die umliegenden Wettbewerbsstandorte i. V. mit der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Topografie verhindert. In Richtung Osten ist als nächstgelegener Einzelhandelsstandort mit einem weiteren Aldi-Lebensmitteldiscounter auf das Unterzentrum Adelsheim hinzuweisen. Insbesondere im nördlichen Teil der Gemeinde Schefflenz tendieren die Einwohner an diesen starken Handelsstandort. In Richtung Südosten folgt der nächstgelegene Aldi-Lebensmitteldiscounter in Möckmühl. In diese Richtung bestehen insbesondere aus den östlichen Billigheimer Ortsteilen derzeit die stärksten Einkaufsorientierungen. In Richtung Süden folgt zunächst die Gemeinde Neudenau, wo zum einen vor Ort ein Angebot im Discountbereich (Netto) vorhanden ist, und zum anderen die Distanz zum nächstgelegenen Aldi-Standort in Möckmühl geringer ausfällt als in Richtung des geplanten Standortes in Billigheim. In Richtung Westen ist auf die topografische Barriere und fehlende verkehrliche Verbindungen in Richtung des tief eingeschnittenen Neckartals hinzuweisen, während in Richtung Westen bzw. Nordwesten das Mittelzentrum Mosbach mit seinem breit aufgestellten Handelsbesatz im Lebensmittelbereich die Ausdehnung des Einzugsgebietes auch in nordwestliche Richtung (Neckarburken, Dallau, Elztal, Auerbach) beschränkt.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

- / Etwaige Streuumsätze durch Pendler (insbesondere entlang des Schefflentals) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung anhand von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt, wenngleich durch die Lage des Standortes und die nur vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz von nur geringen Effekten am Standort auszugehen ist.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich das Einzugsgebiet des Aldi-Standortes in Billigheim auf den Nahbereich des gemeinsamen Kleinzentrums Billigheim-Schefflenz erstreckt. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch den Standort nicht erschlossen, was die Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung unterstreicht.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.370.**<sup>13</sup>

Bezogen auf das Sortiment Lebensmittel betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

**ca. 2.445 €**<sup>14</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>15</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Billigheim mit 101,9 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Schefflenz wird mit 99,1 ebenfalls ein durchschnittlicher Wert erreicht.

Im Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel somit auf 24,3 Mio. €. Davon entfallen auf

<span style="color: #0056b3;">/</span>	Zone I (Billigheim)	14,9 Mio. €
<span style="color: #0056b3;">/</span>	Zone II (Schefflenz)	9,4 Mio. €.

## 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>16</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

<sup>13</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>14</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>15</sup> Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>16</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter ermitteln:<sup>17</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose (Aldi mit 1.200 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	14,9	20	3,0	0,7 – 0,8	3,7	61 – 62
Zone II	9,4	15	1,4	0,3 – 0,4	1,7 – 1,8	29
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>24,3</b>	<b>18</b>	<b>4,4</b>	<b>1,1</b>	<b>5,4 – 5,5</b>	<b>90 – 91</b>
Streuumsätze			0,4 – 0,5	0,1	0,5 – 0,6	9 – 10
<b>Insgesamt</b>			<b>4,8 – 4,9</b>	<b>1,2</b>	<b>6,1</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,8 – 4,9 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Die Flächenleistung liegt mit ca. 5.000 € / m<sup>2</sup> VK auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, was auf das beschränkte Einzugsgebiet und die starke Wettbewerbssituation im Umland zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass der weit überwiegende Teil der Kunden des Standortes mit ca. 90 – 91 % aus dem Nahbereich des gemeinsamen Kleinentrums Billigheim-Schefflenz stammen wird. Durch Streukunden (vorwiegend Arbeitspendler) wird ein geringer Umsatzanteil von ca. 9 – 10 % am Gesamtumsatz generiert. Insofern übernimmt der Standort vorwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung in Billigheim und Schefflenz.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

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

<sup>17</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

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

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

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP Baden-Württemberg Kapitel 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumstrukturkarte) werden neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche festgelegt.

Im hier vorliegenden Fall umfasst der Verflechtungsbereich neben der Gemeinde Billigheim ebenfalls die dem Nahbereich zugehörige Gemeinde Schefflenz, mit der diese einen gemeinsamen Gemeindeverwaltungsverband bildet und innerhalb dessen eine abgestimmte – einander ergänzende – Versorgungsstruktur geschaffen werden soll. Das gemeinsame Nahversorgungskonzept<sup>18</sup> bildet hierzu die Grundlage.

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinden Billigheim und Schefflenz, die einen gemeinsamen Nahbereich ausbilden. Daneben ist durch Berufspendler mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
- Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass aus dem Nahbereich selbst rd. 90 – 91 % der am Standort zu erwartenden Umsätze stammen werden.
- Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Nahbereich Billigheim-Schefflenz) nicht überschritten.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

<sup>18</sup> Quelle: Nahversorgungskonzept GVV Schefflenz, GMA 2015.

## V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Die Analyse der Wettbewerbssituation wurde bereits in Kapitel II. ausführlich dargestellt.

### 1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

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

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

### 2. Umsatzzumlenkungen des Gesamtvorhabens

Für die Bewertung der der Ansiedlung von Aldi in Billigheim werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Aldi wird auf einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von rd. 6,1 Mio. € erzielen, davon rd. 4,8 – 4,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 1,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- /// Aldi ist am Standort bereits mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> vorhanden. Der Markt generiert heute einen Umsatz von 4,8 Mio. €, davon rd. 3,8 – 3,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und 0,9 – 1,0 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze sind bereits am Standort gebunden und sind als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen zu bewerten. Es verbleibt ein umsatzumverteilungsrelevanter Anteil von 1,2 Mio. €, davon 1,0 Mio. € im Lebensmittel- und 0,2 – 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben von Aldi zu erwarten:

**Tabelle 3: Umsatzumlenkungen des Vorhabens**

		Umsatzum- verteilung abs. in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittel- bereich	▪ Umsatz Bestand	3,8 – 3,9	--
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Billigheim	0,2	3 – 4
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Schefflenz	0,1 – 0,2	1 – 2
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Möckmühl	0,1 – 0,2	< 1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Roigheim	<< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Adelsheim	0,1 – 0,2	< 1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Elztal	0,1	1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Mosbach	0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Neudenau	<< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. sonstigen Standorten	<< 0,1	n. n.
Nichtlebens- mittel- bereich	▪ Umsatz Bestand	0,9 – 1,0	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,2 – 0,3	n. n.
▪ Umsatz Gesamtvorhaben insgesamt		<b>6,1</b>	<b>--</b>

n. n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2022

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende **wettbewerbliche Wirkungen** durch das Vorhaben zu erwarten:

■ In der Gemeinde **Billigheim** selbst werden Umsatzumverteilungseffekte im Wesentlichen gegenüber dem Netto-Lebensmitteldiscounter in Sulzbach ausgelöst. Die Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Billigheim betragen rd. 3 – 4 %. Bei einer Einordnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bleibt festzuhalten, dass der Netto-Lebensmitteldiscounter auch nach der Ansiedlung von Aldi eine hervorgehobene Marktposition für das westliche Einzugsgebiet inne hat, in dessen Folge dieser weiterhin einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielt. Die infolge der Erweiterung von Aldi zu erwartenden Rückwirkungen sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Insofern sind diesbezügliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil Sulzbach auszuschließen. Gegenüber den sonstigen Anbieter im Lebensmittelbereich in der Gemeinde Billigheim sind keine Umsatzumverteilungseffekte nachweisbar.

Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Billigheim sind auszuschließen. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB ist in Billigheim nicht vorhanden. Insofern liegen diesbezüglich auch keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vor.

- /// Gegenüber der nördlich angrenzenden Gemeinde **Schefflenz** ist insbesondere gegenüber dem örtlichen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 – 2 % zu rechnen. Infolge der erfolgten Neuaufstellung des Edeka-Marktes und der hohen Kundenakzeptanz sowohl aus der Gemeinde Schefflenz als auch der Gemeinde Billigheim ist Edeka als einziger leistungsfähiger Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal zu bewerten, der zeitgemäß aufgestellt ist. Die dort ausgelösten Effekte sind daher als geringe wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Gegenüber den sonstigen Spezialbetrieben (Getränkemärkte, Tankstellenshops, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem nicht mehr nachweisbaren Niveau. Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass gegenüber den Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Schefflenz keine städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden. Auch in der Gemeinde Schefflenz liegt kein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB vor. Insofern sind städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch hier auszuschließen.
- /// Gegenüber dem Einzelhandelsstandort **Möckmühl**, welcher insbesondere für Billigheimer Kunden derzeit einen wichtigen Einkaufsstandort darstellt, werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % erwartet, welche im Wesentlichen die Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl, Penny und Edeka im Gewerbegebiet „Waagerner Tal“ betreffen werden. Im Schwerpunkt wird hierbei der Aldi-Lebensmitteldiscounter von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Möckmühl sind ebenfalls nicht festzuhalten.
- /// In der östlich von Billigheim gelegenen Gemeinde **Roigheim** sind ein Angebot im Lebensmittelhandwerk und ein kleiner Getränkemarkt vorhanden. Es wird ausschließlich eine lokale Versorgungsbedeutung übernommen; die Roigheimer Kunden versorgen sich bereits heute an anderen Standorten im Umfeld. Die gegenüber Roigheim zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich auf einem nicht nachweisbaren Niveau bewegen.
- /// Gegenüber dem Unterzentrum **Adelsheim** werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 1 % ausgelöst. Diese betreffen im Wesentlichen den dort ansässigen und modern aufgestellten Aldi-Lebensmitteldiscounter im Standortverbund mit einem Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und einem Lidl-Lebensmitteldiscounter südlich des Ortskerns von Adelsheim. Alle drei Märkte sind leistungsfähig aufgestellt und werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht beeinträchtigt. Insofern werden gegenüber der Stadt Adelsheim keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen ausgelöst. Auch im zentralen Versorgungsbereich von Adelsheim, in welchem mit dem Biomarkt Beeren Bauer ebenfalls ein relevantes Angebot vorhanden ist, werden keine messbaren Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben ausgelöst. Auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich von Adelsheim sind somit städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

- // Gegenüber der Gemeinde **Elztal** werden allenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem örtlichen modern aufgestellten Markt Hölzer ausgelöst. Diese belaufen sich auf unter 1 % und werden hier keine Auswirkungen nach sich ziehen. Auch die sonstigen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Elztal werden durch das Vorhaben in Billigheim nicht tangiert. Städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen sind auszuschließen. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB ist in Elztal nicht vorhanden.
- // Gegenüber dem Standort **Mosbach** werden keine messbaren Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Mosbach sind auszuschließen. Auch gegenüber dem zentraler Versorgungsbereich von Mosbach, welcher sich im Altstadtbereich befindet, sind städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.
- // Gegenüber der südlich von Billigheim gelegenen Stadt **Neudenu** werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung unter 1 % erwartet, welche den örtlichen Netto-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Angesichts der Marktposition des Standortes für die Gemeinde Neudenu i. V. mit den nur vergleichsweise geringen Austauschbeziehungen in Richtung Billigheim sind die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber diesem Standort nur als sehr gering einzuordnen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Neudenu sind auszuschließen. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB ist in der Stadt Neudenu nicht vorhanden.
- // Im **Nichtlebensmittelbereich** bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte im Einzugsgebiet und hier gegenüber den örtlichen Anbietern aus den sonstigen Sortimentsbereichen auf einem nicht messbaren Niveau. Die Umsatzumverteilungseffekte lassen sich mit Methoden der prognostischen Marktforschung nicht nachweisen, so dass insgesamt für den Nichtlebensmittelbereich von keinen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben von Aldi keine städtebaulich relevante Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder zentralen Versorgungsgebiete ausgelöst werden.

### 3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

- // das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- // die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.4) aufgegriffen:

*„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“*

In Bezug auf die Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe wird ergänzend folgendes festgelegt:

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

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

- / Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Die gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgelösten Effekte werden sich durchweg auf einem sehr geringen Niveau bewegen, so dass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- / Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in Billigheim selbst ausgelöst, welche in geringem Maße den dortigen Netto-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und moderne aufgestellte Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern.
- / In den umliegenden Städten und Gemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte durchweg auf einem sehr geringen und abseits von kritischen Schwellenwerten liegenden Niveau. Die hier ausgelösten Effekte sind jeweils als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht tangiert wird.
- / Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und sich in einer Gesamtbetrachtung auf einem nicht messbaren Niveau bewegen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Billigheim und im Umland zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Vorhaben eingehalten.** Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.

## VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens																					
<b>Grundlagen</b>																					
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Standortlage in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Billigheim, aus allen Richtungen gut erreichbar, insgesamt integrierte Versorgungslage</li> </ul>																				
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Auswirkungsanalyse nach LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar</li> </ul>																				
<b>Bauleitplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen</li> </ul>																				
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Kleinzentrum Billigheim mit 5.980 Einwohnern</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: Nahversorger Netto im räumlich von den sonstigen Ortsteilen abgesetzter Lage im Westen des Gemeindegebietes. Aldi übernimmt eine Versorgungsfunktion für die östlichen Teile des Gemeindegebietes. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Billigheim sollen die Versorgungsstrukturen für einen Großteil der Gemeinde langfristig gesichert werden. Sonstiger Einzelhandelsbesatz ist in Billigheim nur punktuell vorhanden, der Standort hatte keine über den Standort hinausgehende Bedeutung.</li> </ul>																				
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich auf Billigheim und die Nachbarkommune Schefflenz mit insgesamt 9.880 Einwohner. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstandorte unterbunden.</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 24,3 Mio. €</li> </ul>																				
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmitteldiscounter Aldi mit 1.200 m<sup>2</sup> VK: ca. 6,1 Mio. €, davon ca. 4,8 – 4,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € im Nicht-lebensmittelbereich</li> </ul>																				
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Billigheim</td> <td style="text-align: right;">3 – 4</td> </tr> <tr> <td>Schefflenz</td> <td style="text-align: right;">1 – 2</td> </tr> <tr> <td>Möckmühl</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1</td> </tr> <tr> <td>Roigheim</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td>Adelsheim</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1</td> </tr> <tr> <td>Elztal</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Mosbach</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td>Neudenau</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> <tr> <td>sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>		Umsatzumverteilungseffekte in %	Billigheim	3 – 4	Schefflenz	1 – 2	Möckmühl	< 1	Roigheim	nicht nachweisbar	Adelsheim	< 1	Elztal	1	Mosbach	nicht nachweisbar	Neudenau	nicht nachweisbar	sonstige Standorte	nicht nachweisbar
	Umsatzumverteilungseffekte in %																				
Billigheim	3 – 4																				
Schefflenz	1 – 2																				
Möckmühl	< 1																				
Roigheim	nicht nachweisbar																				
Adelsheim	< 1																				
Elztal	1																				
Mosbach	nicht nachweisbar																				
Neudenau	nicht nachweisbar																				
sonstige Standorte	nicht nachweisbar																				

## Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

<b>Zentralitäts / Konzentrati- onsgebot</b>	<p>In der Gemeinde Billigheim sichert derzeit ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter im westlich gelegenen Ortsteil Sulzbach eine Versorgung für den westlichen Teil der Gemeinde.</p> <p>Durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim konnte die Versorgungslücke insbesondere für die entlang des Schefflenztales und östlich davon angrenzenden Ortsteile geschlossen und so auch in Bezug auf die Gesamtgemeinde Billigheim ausgewogene Versorgungsstrukturen geschaffen werden.</p> <p>Trotz Ergänzung der Versorgungsstrukturen durch den Aldi-Lebensmitteldiscounter sind weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte festzuhalten. Insofern sind noch Potenziale für eine qualitative Verbesserung der Angebotssituation durch die Erweiterung bestehender Märkte vorhanden. Mit der Erweiterung von Aldi wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt in Billigheim-Sulzbach (Netto) anzutasten. Auch nach der Erweiterung von Aldi verbleiben Potenziale für Netto zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.</p> <p><b>Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi in Billigheim der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Erweiterung des Marktes zur langfristigen Sicherung einer qualitativen Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Billigheim erforderlich ist.</b></p>
<b>Integrations- gebot</b>	<p>Bei Aldi handelt es sich um einen Anbieter, welcher zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.</p> <p>Der Standort an der Sulzbacher Straße übernimmt in zentraler Lage im Gemeindegebiet von Billigheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und insbesondere für die östlichen Ortsteile von Billigheim. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen und aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbaren Standortlage ist i. V. mit der schwierigen topografischen Situation in der Gemeinde Billigheim von einem integrierten Nahversorgungsstandort zu sprechen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um einen in zentraler, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Billigheim, an dem die Grundversorgung der Gemeinde und insbesondere der östlichen Ortsteile durch die geplanten Erweiterung langfristig gesichert werden soll. <b>Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.</b></p>

## Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinden Billigheim und Schefflenz, die einen gemeinsamen Nahbereich ausbilden. Daneben ist durch Berufspendler mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass aus dem Nahbereich selbst rd. 90 – 91 % der am Standort zu erwartenden Umsätze stammen werden.</p> <p>Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Nahbereich Billigheim-Schefflenz) nicht überschritten.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	<p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Die gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgelösten Effekte werden sich durchweg auf einem sehr geringen Niveau bewegen, so dass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in Billigheim selbst ausgelöst, welche in geringem Maße den dortigen Netto-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und moderne aufgestellte Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern.</p> <p>In den umliegenden Städten und Gemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte durchweg auf einem sehr geringen und abseits von kritischen Schwellenwerten liegenden Niveau. Die hier ausgelösten Effekte sind jeweils als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht tangiert wird.</p> <p>Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und sich in einer Gesamtbetrachtung auf einem nicht messbaren Niveau bewegen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.</p> <p>Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Billigheim und im Umland zu erwarten.</p> <p><b>Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Vorhaben eingehalten.</b> Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Billigheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Regionale Wettbewerbsstrukturen	16
Karte 3:	Mikrostandort „Sulzbacher Straße“ in Billigheim	19
Karte 4:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	24

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Umsatzprognose (Aldi mit 1.200 m <sup>2</sup> VK)	27
Tabelle 3:	Umsatzumlenkungen des Vorhabens	30