



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Billigheim-Sulzbach

AUFTRAGGEBER: HJL Kronos GmbH, Kernen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 01.07.2022

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.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

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	9
1. Makrostandort Billigheim	9
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	12
3.1 Versorgungsstrukturen in Billigheim	12
3.2 Versorgungsstrukturen in Schefflenz	13
3.3 Versorgungsstrukturen im Umland	14
4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	17
1. Mikrostandort „Unterer Frohnengrund / Hauptstraße“	17
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	21
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	21
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
3. Umsatzprognose	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25
V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	26

1. Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	26
2. Umsatzenlenkungen des Gesamtvorhabens	26
3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	28
4. Bewertung des Beeinträchtungsverbots	29
VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	31

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Billigheim im Neckar-Odenwald-Kreis ist im Ortsteil Sulzbach an der Straße „Unterer Frohnengrund“ ein Netto-Standort mit 800 m² Verkaufsfläche vorhanden. Es ist vorgesehen, den Markt auf max. 1.100 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse somit die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von 800 m² VK auf 1.100 m² VK zu untersuchen. Da das Vorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.100 m² Geschossfläche bzw. 800 m² 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 „Unterer Frohnengrund“
- /// 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 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.¹

¹ 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:²

- „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 1.100 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.100 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.100 m² 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.³

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

³ Vgl. hierzu auch BVerwG Urteile 4 C 10.04 und 4 C 14.04. vom 24.11.1005 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.⁴
- /// 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 %.⁵
- /// 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
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

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 Netto 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).

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

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

Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK).⁶ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 800 und 1.700 m² 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.

Insgesamt soll die Erweiterung der Verkaufsfläche v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb des Marktes deutlich an; auch die Regalhöhe wird verringert und kundenfreundlich gestaltet.

Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächenerweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt in Billigheim-Sulzbach um eine für den Anbieter typische Filiale.

Der Anbieter Netto offeriert eine für Lebensmitteldiscounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, teilweise Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Ergänzt wird das Angebot zumeist durch eine Bäckereifiliale. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel (davon über 2.100 Markenprodukte) und liegt damit an der Spitze der Discounter.⁷ Damit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die Koppelung mit einer Bäckereifiliale trägt ebenfalls zur für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlich hohen Nahversorgungsfunktion bei. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale beträgt rd. 802 m² Verkaufsfläche.⁸ Der Durchschnittsumsatz liegt bei ca. 3,7 Mio. €. ⁹ Der Umsatzschwerpunkt liegt mit ca. 87 % eindeutig im Nahrungs- und Genussmittelsegment.¹⁰

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

⁷ Quelle: <https://www.netto-online.de>

⁸ Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (ca. 800 m² VK) projektiert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

⁹ Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021, Angaben für 2021.

¹⁰ Nach Recherchen der BBE Handelsberatung entfällt beim Anbieter Netto ein Umsatzanteil von ca. 13 % auf Nonfood I- und -II-Artikel. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

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

1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Makrostandort Billigheim

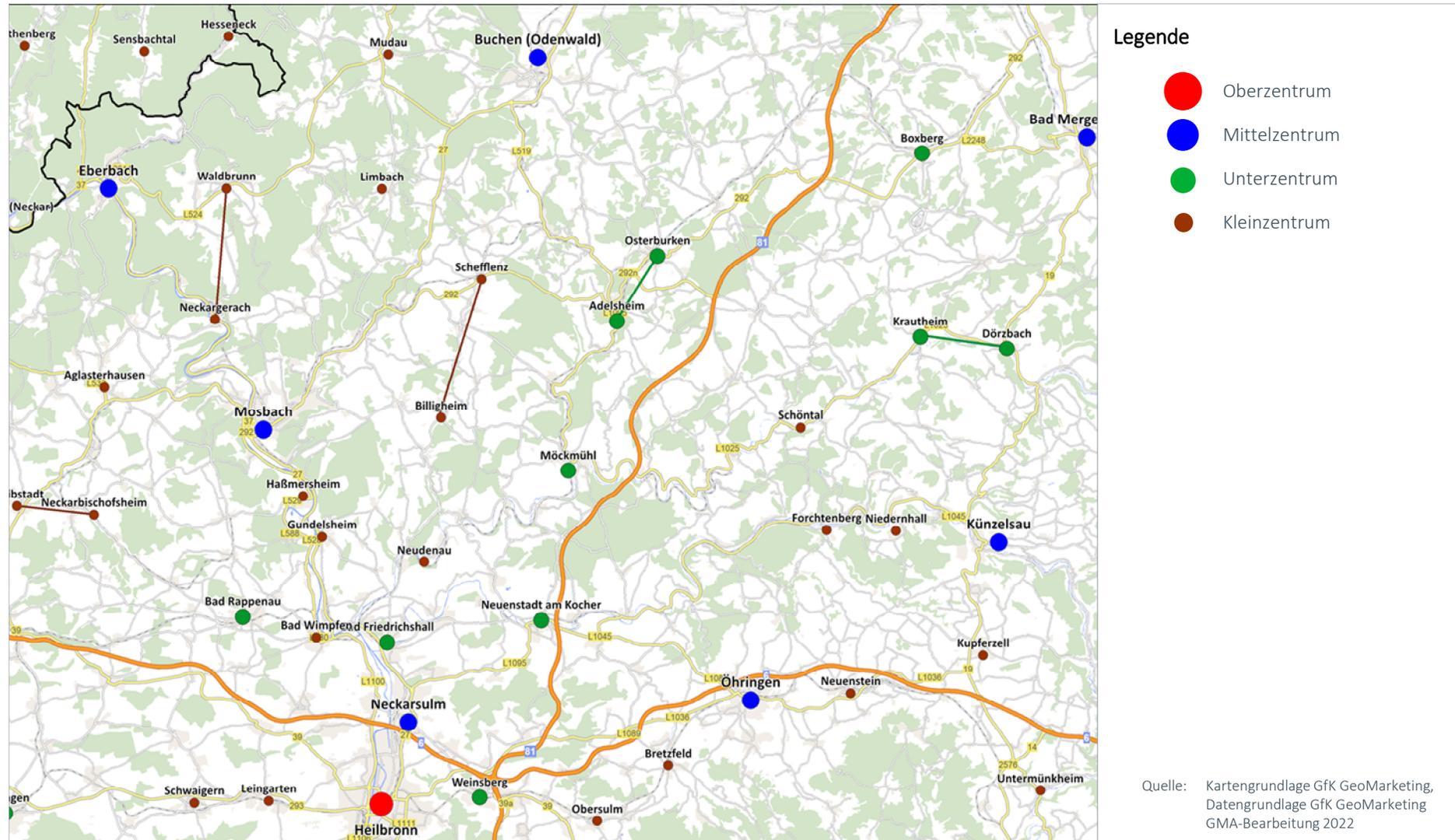
Die **Gemeinde Billigheim** mit ca. 5.980 Einwohnern befindet sich in großräumiger Hinsicht zwischen dem Einflussgebiet des Mittelzentrums Buchen im Norden, dem Einflussbereich des Mittelzentrums Mosbach im Westen, dem Großraum Heilbronn / Neckarsulm / Bad Friedrichshall im Süden und dem gemeinsamen 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. Die Ortsteile Billigheim und Sulzbach weisen mit je rd. 1.850 Einwohnern 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. Die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Billigheim sind – auch bedingt durch die größeren Entfernungen zwischen den Ortsteilen – dispers ausgeprägt. Insbesondere der 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.

Karte 1: Lage von Billigheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



In Billigheim leben aktuell rd. **5.980 Einwohner**.¹¹ Zwischen 2011 und 2021 war in Billigheim ein Einwohnerzuwachs um 246 Personen bzw. + 4,2 % zu verzeichnen. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg¹² 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**¹³ wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen:

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

¹² Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen bis 2035. Basis: Zensus 2011, Basisjahr 2017.

¹³ 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 m² 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 Zentralen Orte 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 m² 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 m² der einzige Lebensmittelmarkt. Für den Aldi-Markt ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² geplant.

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 m² vorhanden.

Im Vergleich zu früheren Untersuchungen 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 eine **versorgungsbezogene Arbeitsteilung** vorhanden ist und jeweils unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen die Einkaufswege mit den beiden Versorgungsstandorten minimiert wurden.



Netto-Lebensmitteldiscounter Sulzbach



Aldi-Lebensmitteldiscounter Billigheim

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 m² bei einer Einwohnerzahl von derzeit rd. 5.980 Personen eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 267 m² VK / 1.000 EW vorhanden ist. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert (derzeit rd. 435 m² VK / 1.000 EW) ist auch aktuell noch eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten.

Auch unter Einbeziehung der geplanten Erweiterungen von Netto und Aldi würde mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 390 m² VK / 1.000 EW ein immer noch etwas unterdurchschnittliches Niveau erreicht. Dies verdeutlicht, dass sowohl die angestrebte Erweiterung von Netto als auch ggf. eine Erweiterung von Aldi mit den Potenzialen der Gemeinde vereinbar ist.

Die geplante Erweiterung von Netto dient einer langfristigen Sicherung des Standortes und damit der Nahversorgung des Ortsteils Sulzbach.

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 m² 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, wenngleich 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 m² vorhanden.



Edeka-Markt in Schefflenz

Edeka-Markt in Schefflenz

GMA-Aufnahme 2022

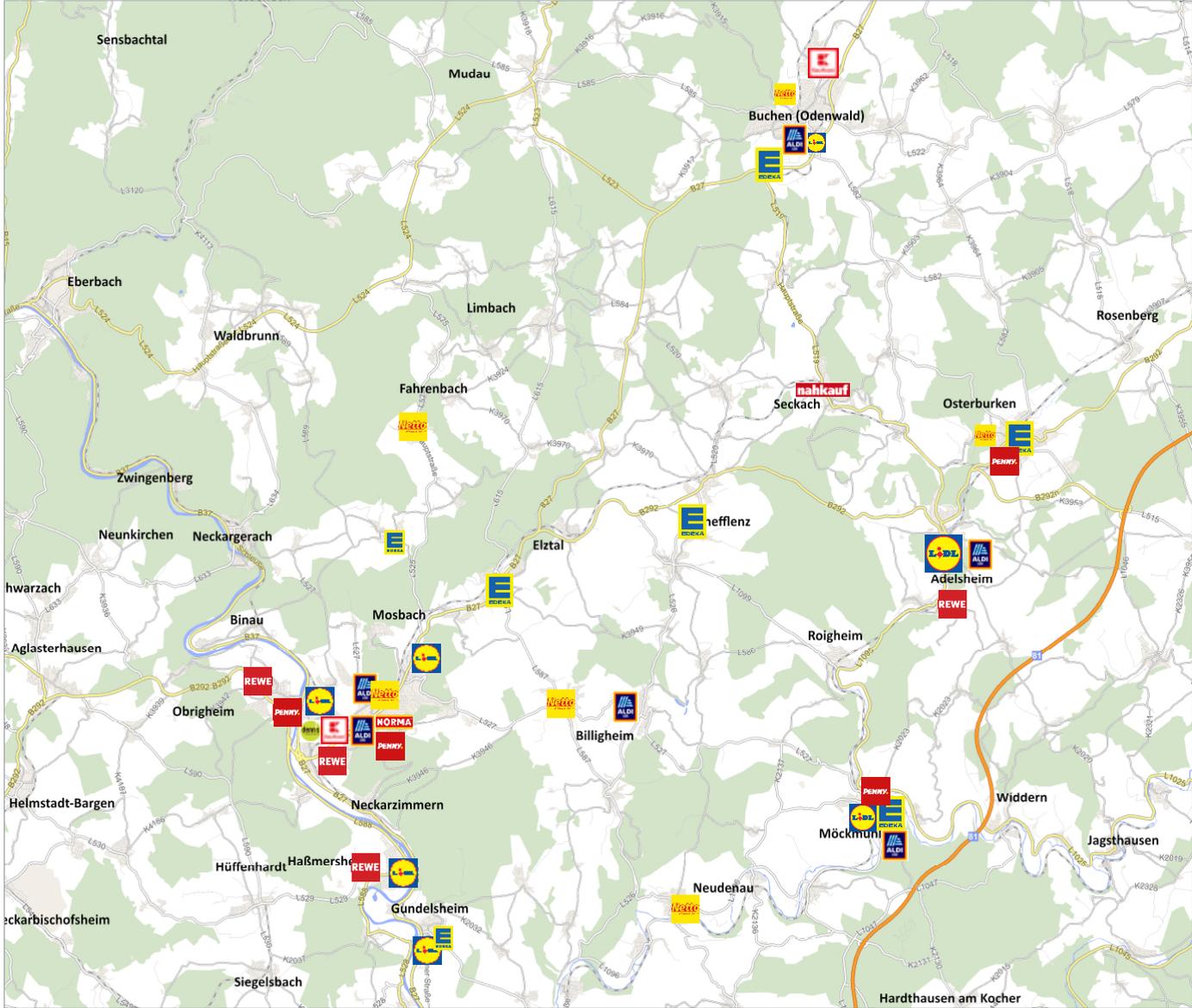
3.3 Versorgungsstrukturen im Umland

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

Dabei lassen sich die Angebotsstrukturen im Umland wie folgt charakterisieren:

- / 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 Netto-Standorte sowie auf Netto, Penny, Norma und Edeka sowie auf einen denn's Biomarkt hinzuweisen. Als Planung ist die Ansiedlung 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 **Neudenau** an. Hier ist die Angebotssituation im Lebensmittelbereich durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter (ggf. geplante Erweiterung) und ein ergänzendes Angebot aus dem Lebensmittelhandwerk geprägt.
- / In **Adelsheim** ist mit den drei Lebensmittelmärkten REWE (Lebensmittelvollsortimenter) sowie Aldi und Lidl (Lebensmitteldiscounter) und einem ergänzendem Fachhandelsbesatz (u.a. Beeren Bauer) insbesondere im Lebensmittelbereich ein wichtiger Versorgungsstandort vorzufinden. Das Angebot in Adelsheim wird durch einen intakten und ausdifferenzierten Facheinzelhandelsbesatz ergänzt.

Karte 2: Regionale Wettbewerbsstrukturen



Logos der Anbieter nur annähernd lagegenau

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

- 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 in Billigheim Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelmarkt-Standorte im Umland. Die Erweiterung von Netto hat durch eine Anpassung der Filiale an die Kundenbedürfnisse eine langfristige Sicherung des Standortes, insbesondere für den Ortsteil Sulzbach, zum Ziel. An der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird sich dadurch keine gravierende Veränderung ergeben.

4. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

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

- Im Ortsteil Billigheim-Sulzbach sichert derzeit ein Netto-Lebensmitteldiscounter die Versorgung für den westlichen Teil der Gemeinde Billigheim.
- Trotz der arbeitsteiligen Versorgungsstrukturen durch die beiden Lebensmitteldiscounter sind weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte festzuhalten. Insofern sind noch Potenziale für eine qualitative Verbesserung der Angebotsituation durch die Erweiterung bestehender Märkte vorhanden. Mit der Erweiterung von Netto wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt im Kernort Billigheim (Aldi) anzutasten. Auch nach der Erweiterung von Netto verbleiben Potenziale für Aldi zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.

Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmittel-discounters Netto 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 „Unterer Frohnengrund / Hauptstraße“

Der **Standort** des Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Ortsteil Sulzbach an der Hauptstraße. Der Standort wird in Richtung Westen und Norden durch die Landesstraßen L 527 / 587 begrenzt. Im Osten führt eine Zufahrtstraße zu dem südwestlich angrenzenden Gewerbebetrieb am Standort vorbei. Im Süden schließt sich eine unbebaute Freifläche an.

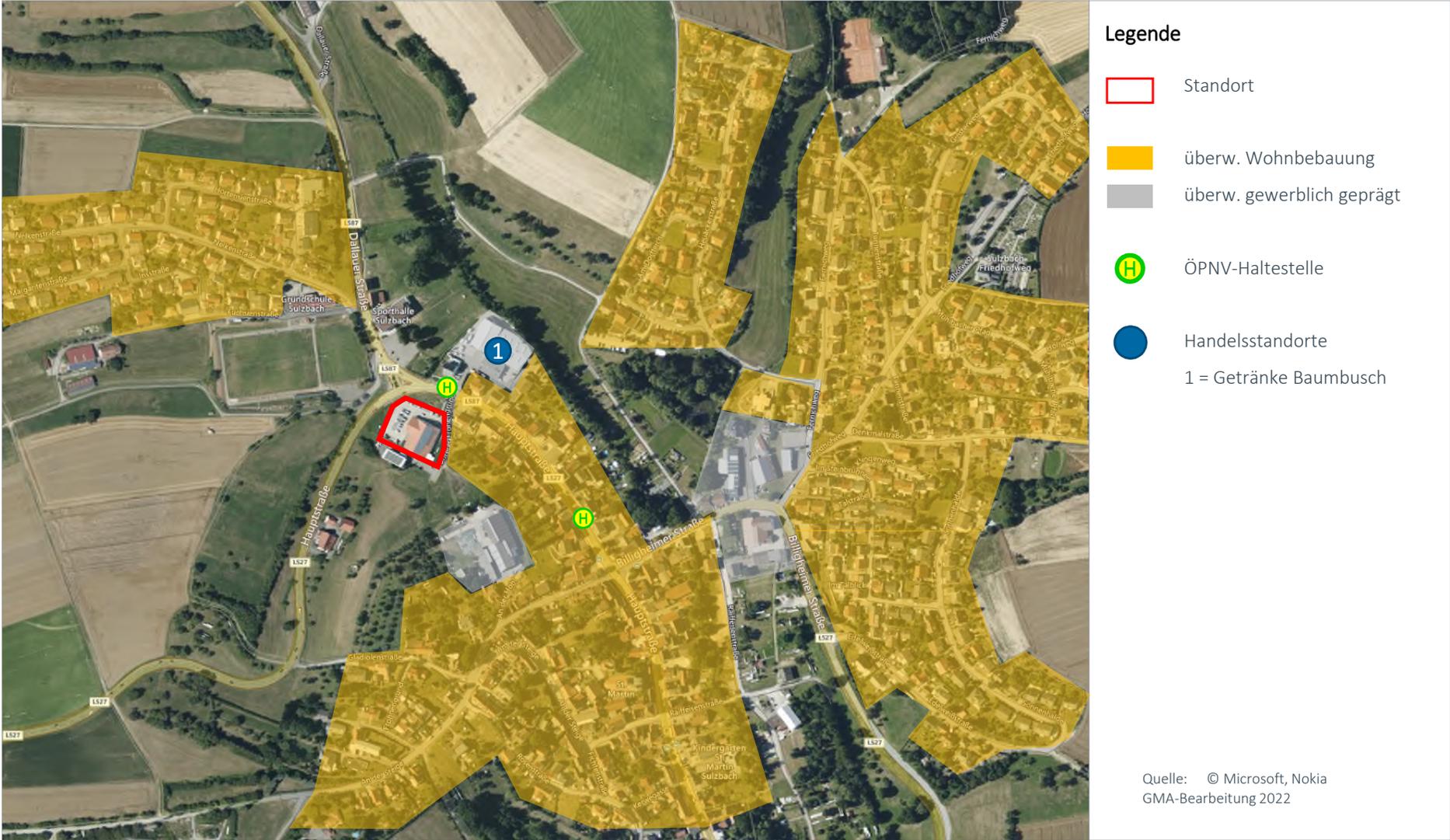
Das **Standortumfeld** ist dabei im direkten Umfeld im Wesentlichen durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen (entlang der Hauptstraße Richtung Südosten sowie nördlich an der Nelkenstraße), einzelnen Gewerbebetrieben (u. a. Tankstelle, Kfz-Werkstatt) sowie öffentlichen Einrichtungen (u. a. Sporthalle, Grundschule Sulzbach) u geprägt. Die **Wohnbebauung** schließt sich unmittelbar südöstlich an den Standort (entlang der Hauptstraße) an. Weitere Wohnlagen wie z. B. im Bereich Nelkenstraße befinden sich in ca. 100 m Entfernung.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist durch die Lage an der Landesstraße eine gute Erreichbarkeit aus dem Ortsteil Sulzbach selbst und aus dem Ortsteil Allfeld festzuhalten. Mit dem **ÖPNV** ist der Standort über die Bushaltestelle „Sulzbach Hirsch“ in ca. 200 m Entfernung an der Hauptstraße an die regionalen Buslinien angebunden. Eine **fußläufige Anbindung** ist trotz der topografischen Gegebenheiten über Fußwege in Richtung der Wohnlagen von Sulzbach gewährleistet.

Unter **nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** handelt es sich um einen Standort in gut erreichbarer Lage innerhalb des Ortsteils Sulzbach. Innerhalb einer Laufdistanz von rd. 800 m kann nahezu die gesamte Bevölkerung des Ortsteils den Markt erreichen. Damit übernimmt der Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung und für die Bewohner des Ortsteils.

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.

Karte 3: Mikrostandort „Unterer Frohnengrund“ in Billigheim-Sulzbach



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 regional- und landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Bei Netto 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 sollte im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. 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 „Unterer Frohnengrund“ übernimmt für den Ortsteil Sulzbach die zentrale Versorgungsfunktion. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen bzw. aus dem gesamten Ortsteil gut erreichbaren Standortlage ist 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 ortsteilbezogener, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Sulzbach, an dem die Grundversorgung des Ortsteils 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:

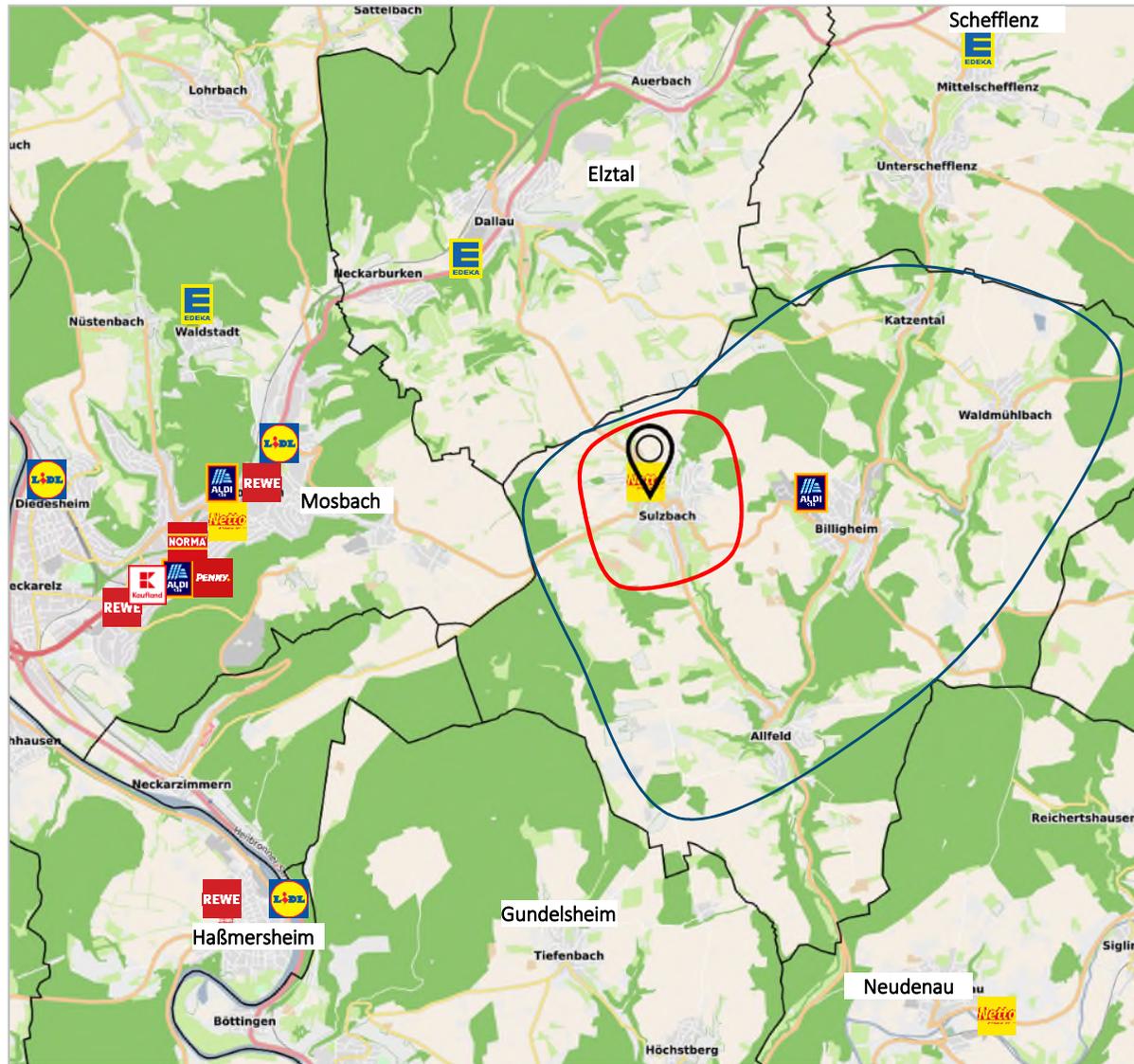
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens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

Das Einzugsgebiet des Standortes lässt sich wie folgt abgrenzen:

///	Zone I	Ortsteil Sulzbach	1.850 Einwohner
///	Zone II	weiteres Gemeindegebiet Billigheim	4.130 Einwohner
	Einzugsgebiet gesamt		5.980 Einwohner¹⁴

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

Karte 4: Einzugsgebiet des Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

- Zone I
- Zone II
- Standort

Insgesamt erschließt der Standort somit ein Einzugsgebiet von rd. 6.000 Einwohnern, wobei durch den Aldi-Markt in Billigheim bereits ein Wettbewerber festzuhalten ist. Dennoch kann auch aufgrund der stärkeren Ausrichtung von Netto als sog. „Soft-Discounter“ auf Markenprodukte der Standort das gesamte Gemeindegebiet als Einzugsgebiet erschließen. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird aber im Wesentlichen durch die umliegenden Wettbewerbsstandorte i. V. mit der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Topografie verhindert.

Etwaige Streuumsätze u. a. durch Pendler, Zufallskunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung anhand von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt, wenngleich durch die Lage des Standortes, der fehlenden Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde insgesamt und die nur vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz von nur geringen Effekten am Standort auszugehen ist.

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. € 6.370.¹⁵

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

ca. 2.445 €¹⁶

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁷ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Billigheim mit 101,9 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Im Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel somit auf 14,9 Mio. €. Davon entfallen auf

 Zone I (Sulzbach)	ca. 4,6 Mio. €
 Zone II (weiteres Gemeindegebiet)	ca. 10,3 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

¹⁵ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁶ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁷ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁸ 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.

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 Netto-Lebensmitteldiscounter ermitteln:¹⁹

Tabelle 2: Umsatzprognose (Netto mit 1.100 m² 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	4,6	40	1,8	0,3	2,1	51
Zone II	10,3	15	1,6	0,2	1,8	44
Einzugsgebiet	14,9	22 – 23	3,4	0,5	3,9	95
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,2	5
Insgesamt			3,6	0,5	4,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den Netto-Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Die Flächenleistung liegt mit ca. 3.700 – 3.800 € / m² VK auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau, was auf das beschränkte Einzugsgebiet, das geringe Einwohnerpotenzial und die Wettbewerbssituation in Billigheim (Aldi als weiterer Discounter) sowie im Umland zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Kundenherkunft lässt sich festhalten, dass der überwiegende Teil der Kunden aus dem Ortsteil Sulzbach selbst kommen. Dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion von Netto für den Ortsteil. Weitere ca. 36 % fließen aus dem weiteren Gemeindegebiet an den Standort zu. Durch Streukunden wird nur ein geringer Umsatzanteil von ca. 5 % am Gesamtumsatz generiert.

¹⁸ 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.

¹⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

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).

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 Nahversorgungskonzept²⁰ 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 Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinde Billigheim. Daneben ist nur mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
-  Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass ca. 95 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gesamtgemeinde Billigheim stammen werden. Rund 50 % stammen aus dem Ortsteil Sulzbach (Nahversorgungsfunktion des Marktes).
-  Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Nahbereich Billigheim-Schefflenz) nicht überschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

²⁰ 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., 3. 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 Erweiterung von Netto in Billigheim werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte Netto-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von 1.100 m² eine Umsatzleistung von rd. 4,1 Mio. € erzielen, davon rd. 3,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- /// Netto ist am Standort bereits mit einer Verkaufsfläche von 800 m² vorhanden. Der Markt generiert heute einen Umsatz von ca. 3,1 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,4 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits am Standort gebunden und sind als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen zu bewerten. Es verbleibt ein umsatzumverteilungsrelevanter Anteil von ca. 1,0 Mio. €, davon ca. 0,9 Mio. € im Lebensmittel- und ca. 0,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

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

Tabelle 3: Umsatzumlenkungen des Vorhabens

		Umsatzumverteilung	
		abs. in Mio. €	in %
Lebensmittel- bereich	Umsatz Netto Bestand Food	2,7	
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Billigheim	0,3 – 0,4	7 – 8
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Mosbach	0,2 – 0,3	<0,1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Elztal	0,1 – 0,2	2 – 3
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Schefflenz	< 0,1	<1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Neudenu	<0,1	<0,1
	▪ Umsatzumverteilung ggü. sonstigen Standorten	< 0,1	n. n.
	Umsatz Netto nach Erweiterung Food	3,6	
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz Netto Bestand Nonfood	0,4	
	▪ Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	Umsatz Netto nach Erweiterung Nonfood	0,5	
Umsatz Gesamtvorhaben insgesamt		4,1	

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 Aldi-Lebensmitteldiscounter in Billigheim ausgelöst. Die Umsatzumverteilungseffekte in betragen insgesamt rd. 7 – 8 %. Bei einer Einordnung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bleibt festzuhalten, dass der Aldi-Lebensmitteldiscounter eine hervorgehobene Marktposition für das östliche Gemeindegebiet einnimmt. Die infolge der Erweiterung von Netto zu erwartenden Rückwirkungen sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Insofern sind diesbezügliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil Billigheim 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 Gemeinde **Elztal** werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem örtlichen modern aufgestellten Markt Hölzer ausgelöst. Diese belaufen sich auf ca. 2 – 3 % und werden hier keine Auswirkungen nach sich ziehen. Auch die

sonstigen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Elztal werden durch das Vorhaben in Sulzbach 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 nur geringfügige Effekte von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € erwartet, die in der Folge zu kaum nachweisbaren Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Mosbach führen. Auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich von Mosbach, welcher sich im Altstadtbereich befindet, sind städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.
- /// Gegenüber der Gemeinde **Schefflenz** ist nur mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Infolge der zwischenzeitlichen 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. 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 der südlich von Billigheim gelegenen Stadt **Neudenu**, deren Netto- Lebensmitteldiscounter aktuell teilweise auch Kunden aus Allfeld bindet, werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung ca. 1 % erwartet. Angesichts der Marktposition des Standortes für die Gemeinde Neudenu als einziger Nahversorger und der zur Diskussion stehenden Erweiterung sind die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber diesem Standort nur als sehr gering einzuordnen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen bzw eine Einschränkung der Entwicklungsperspektiven 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 Netto keine städtebaulich relevante Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden.

3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot 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 den dortigen Aldi-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Eine Gefährdung des neuen Aldi-Marktes ist auszuschließen. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und modern 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 Beeinträchti-

gungsverbotes führen werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die verbraucher-nahe Versorgung durch das Vorhaben nicht negativ tangiert wird, sondern vielmehr langfristig gesichert wird.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen 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.²¹

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.

²¹ Sofern eine entsprechende Begrenzung der Randsortimente (10 %) im B-Plan erfolgt.

VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens															
Grundlagen															
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung Netto-Lebensmitteldiscounter von 800 m² auf 1.100 m² VK ▪ etablierter ortsteilbezogener Versorgungsstandort im Ortsteil Sulzbach 														
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Auswirkungsanalyse nach LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar 														
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen 														
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Kleinzentrum Billigheim mit 5.980 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi-Discounter im Ortsteil Billigheim im östlichen Gemeindegebiet ▪ Netto-Discounter im Ortsteil Sulzbach im Westen des Gemeindegebietes. ▪ Arbeitsteilige Versorgungsstrukturen für die Gesamtgemeinde 														
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet des Standortes erstreckt sich im Kern auf den Ortsteil Sulzbach (Zone I) auf ergänzend auf das weitere Gemeindegebiet von Billigheim (Zone II) mit insgesamt 5.980 Einwohnern. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird durch die umliegenden Wettbewerbsstandorte unterbunden. ▪ Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 14,3 Mio. € 														
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter Netto mit 1.100 m² VK: ca. 6,1 Mio. €, davon ca. 3,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich 														
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="text-align: right;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Billigheim</td> <td style="text-align: right;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td>Elztal</td> <td style="text-align: right;">2 – 3</td> </tr> <tr> <td>Mosbach</td> <td style="text-align: right;">< 1</td> </tr> <tr> <td>Schefflenz</td> <td style="text-align: right;"><0,1</td> </tr> <tr> <td>Neudenu</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>sonstige Standorte</td> <td style="text-align: right;">nicht nachweisbar</td> </tr> </tbody> </table>		Umsatzumverteilungseffekte in %	Billigheim	7 – 8	Elztal	2 – 3	Mosbach	< 1	Schefflenz	<0,1	Neudenu	1	sonstige Standorte	nicht nachweisbar
	Umsatzumverteilungseffekte in %														
Billigheim	7 – 8														
Elztal	2 – 3														
Mosbach	< 1														
Schefflenz	<0,1														
Neudenu	1														
sonstige Standorte	nicht nachweisbar														

Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

<p>Zentralitäts / Konzentrationsgebot</p>	<p>In der Gemeinde Billigheim sichert derzeit ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter die Versorgung für den Ortsteil Sulzbach.</p> <p>Durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim konnten die früher bestehende Versorgungslücke geschlossen und in Bezug auf die Gesamtgemeinde Billigheim ausgewogene Versorgungsstrukturen geschaffen werden (Arbeitsteilung)</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 Netto wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt in Billigheim (Aldi) anzutasten. Auch nach der Erweiterung von Netto verbleiben Potenziale für Netto zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.</p> <p>Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto in Sulzbach 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.</p>
<p>Integrationsgebot</p>	<p>Bei Netto 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 „Unterer Frohnengrund“ übernimmt für den Ortsteil Sulzbach die zentrale Versorgungsfunktion. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen und aus dem gesamten Ortsteil gut erreichbaren Standortlage ist 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 ortsteilbezogener, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Sulzbach, an dem die Grundversorgung des Ortsteils 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.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

Kongruenzgebot	<p>Das Einzugsgebiet des Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich lediglich auf die Gemeinde Billigheim. Daneben ist mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass mind. 95 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gesamtgemeinde Billigheim 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>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<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 den dortigen Aldi-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Eine Gefährdung des neuen Aldi-Marktes ist auszuschließen. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und modern 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 negativ tangiert wird, sondern vielmehr langfristig gesichert wird.</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>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.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Billigheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Regionale Wettbewerbsstrukturen	15
Karte 3:	Mikrostandort „Unterer Frohnengrund“ in Sulzbach	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Umsatzprognose (Netto mit 1.100 m ² VK)	24
Tabelle 3:	Umsatzumlenkungen des Vorhabens	27