

# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ittlingen

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Ittlingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Ludwigsburg , den 09.06.2023

**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.

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

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Vorhabenbeschreibung	8
<b>II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn Franken 2020</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Ittlingen	11
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	14
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	15
3.1 Versorgungsstrukturen in Ittlingen	15
3.2 Versorgungsstrukturen im Umland	17
4. Bewertung des Konzentrationsgebotes	20
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>21</b>
1. Mikrostandort „Kirchardter Straße“	21
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	25
3. Bewertung des Integrationsgebots	26
<b>IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020</b>	<b>27</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	27
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	29
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter	29
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	31
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	31
<b>V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg</b>	<b>33</b>
1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	33
1.1 Methodik	33
1.2 Umsatzumverteilungen	33
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	36
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	36
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>38</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im April 2023 beauftragte die Gemeinde Ittlingen die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse. In der Gemeinde ist am Standort Kirchartter Straße die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei-Café) geplant. Der Markt soll als Ersatz für den im Ortszentrum ansässigen nah und gut-Markt dienen, der im August 2024 schließen wird.

Mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei-Café) überschreitet der geplante Norma-Markt die aktuell anerkannte Grenze zur Großflächigkeit.<sup>1</sup> Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ittlingen und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Ittlingen und im Umfeld vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

## 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.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>3</sup>
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

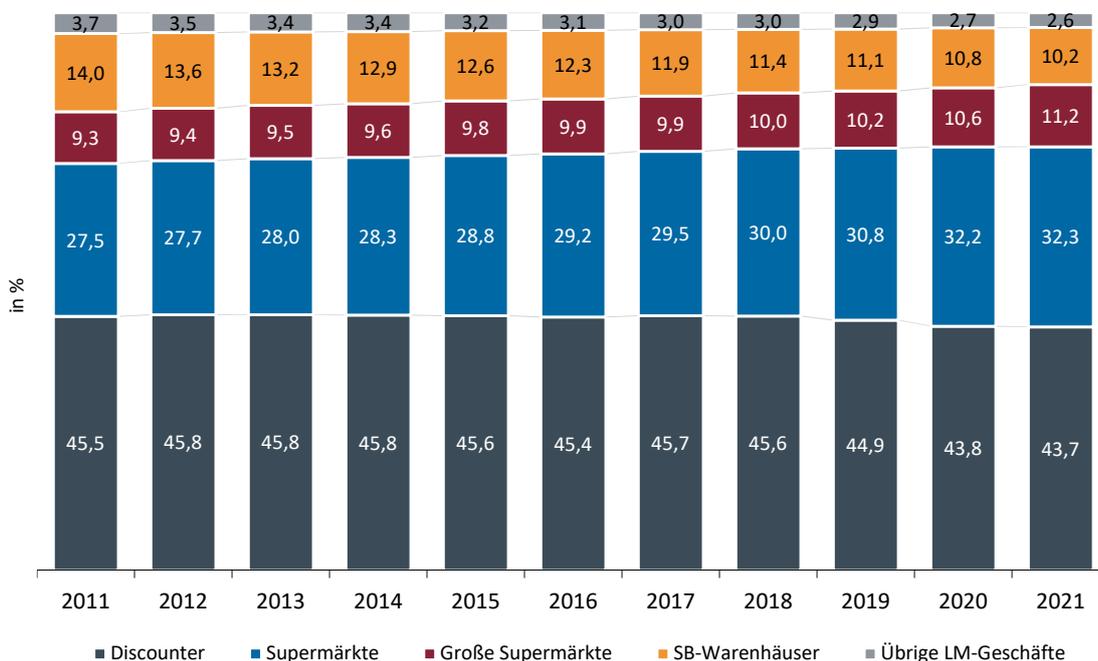
<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist in den vergangenen Jahren leicht zurückgegangen.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2023

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>4</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>5</sup> anbietet.*

#### **Convenience Store**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

#### **Discounter**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>6</sup> führt.*

#### **Supermarkt**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.*

#### **Großer Supermarkt**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.*

#### **SB-Warenhaus**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.*

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 Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

<sup>4</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

<sup>5</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>6</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 811 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.006 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.264 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	3.592	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 Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2022

#### 4. Vorhabenbeschreibung

In der Gemeinde Ittlingen ist im östlichen Siedlungsbereich, im Kreuzungsbereich Kircharlder Straße mit der Grüner-Hof-Straße, die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters (vgl. Karte 1) geplant. Für den Markt ist eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zusätzlich soll im südwestlichen Bereich des Gebäudes ein Bäckerei-Café untergebracht werden. Derzeit liegen jedoch noch keine Angaben zum Betreiber und zur exakten Verkaufsfläche vor. Insgesamt sind 73 Kundenstellplätze geplant, die entlang der Kircharlder Straße angeordnet werden sollen. Die Zufahrt zum Markt soll ebenfalls von der Kircharlder Straße aus erfolgen.

Der Norma-Markt ist als Ersatz für den im Ortszentrum ansässigen nah und gut-Markt Bräunling geplant. Dieser wird voraussichtlich im August 2024 geschlossen.

Die Märkte der **Fa. Norma** lassen sich wie folgt charakterisieren:

Das Unternehmen **Norma** betreibt in Deutschland rd. 1.450 Filialen und ist nahezu flächendeckend im Bundesgebiet vertreten, wobei der Schwerpunkt in Süddeutschland liegt. Das spezielle Vertriebskonzept des Unternehmens ist wie folgt zu skizzieren:

- /// Lebensmitteldiscounter mit begrenztem Sortimentsspektrum mit deutlichem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich, konzentriert auf umschlagsstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreispolitik,
- /// wöchentlich wechselnde Nonfood-Artikel (ca. 10 % der Gesamtartikelzahl), Verkaufsflächenanteil deutlich unter 10 %.
- /// hoher Anteil an Eigenmarken, aber auch Markenprodukten,
- /// durchschnittlicher Norma-Umsatz je Filiale ca. 3,0 – 3,1 Mio. €, durchschnittliche Filialgröße ca. 752 m<sup>2</sup> VK, durchschnittliche Flächenleistung 4.070 € / m<sup>2</sup> VK.<sup>7</sup>

Der geplante Norma-Markt ist als Lebensmitteldiscounter einzuordnen, der sowohl hinsichtlich des Sortiments als auch des Umsatzes einen eindeutigen Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Kör-

<sup>7</sup> Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023.

perpflegeartikel) hat. Der Flächenanteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente (u. a. wöchentlich wechselnde Nonfood-Aktionswaren) beträgt deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

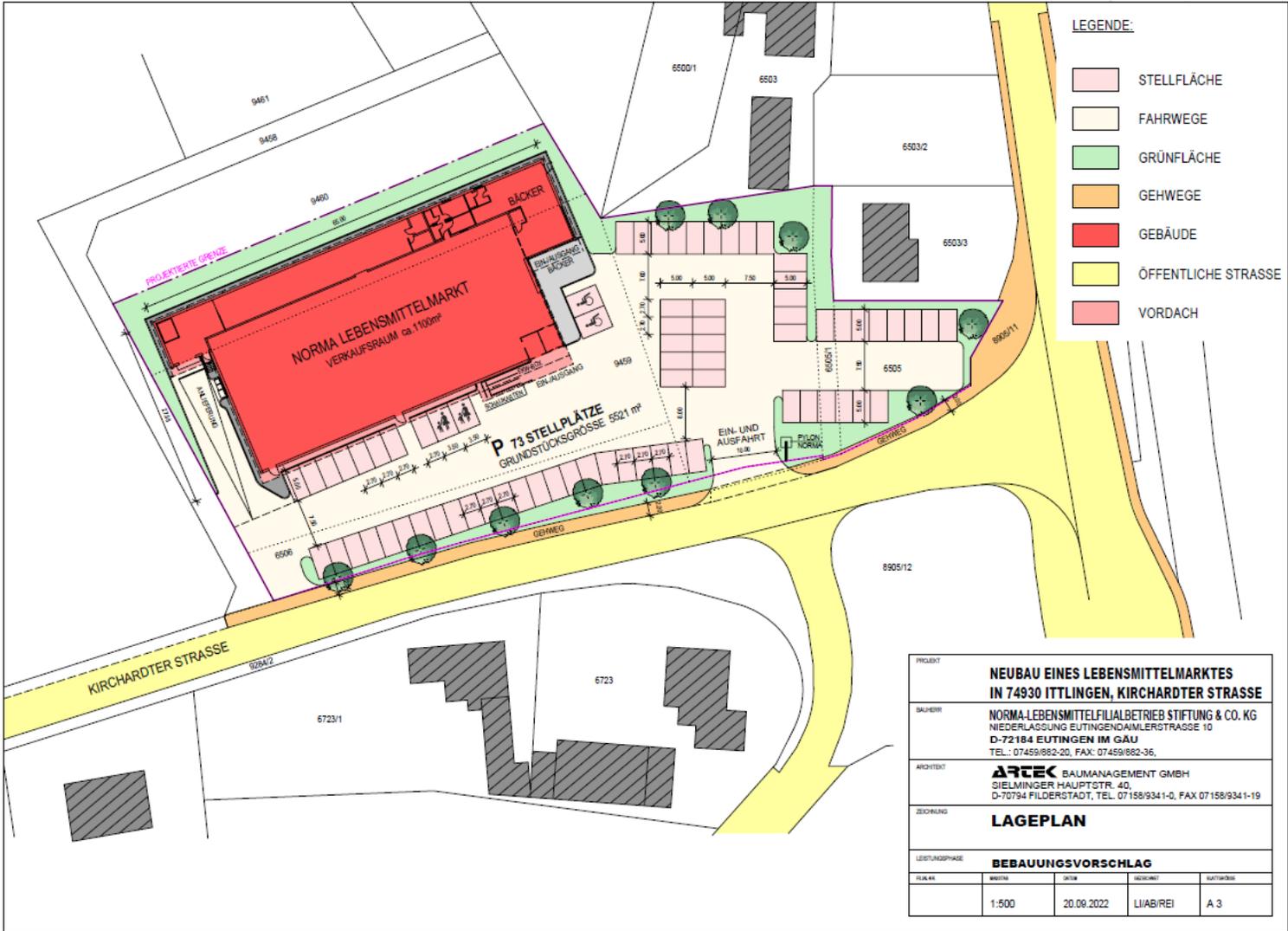
Norma-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Auch bei dem geplanten Markt in Ittlingen handelt es sich um eine solche, für den Konzern typische, Filiale.

Norma-Märkte sind sog. Harddiscounter mit ca. 1.000 Artikeln<sup>8</sup> und einem hohen Anteil von Eigenmarken. Inzwischen bieten Discounter aber auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren), Zeitschriften und Mehrweggetränke an.

---

<sup>8</sup> Quelle: Fa. Norma; Imagebroschüre 2023.

Karte 1: Projektskizze des geplanten Norma-Marktes in Ittlingen



Quelle: ARTEC Baumanagement GmbH; GMA-Darstellung 2023

## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn Franken 2020

### 1. Makrostandort Ittlingen

Die **Gemeinde Ittlingen** befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs im Landkreis Heilbronn und verfügt derzeit über rd. 2.601 Einwohner.<sup>9</sup> Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 2). Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde im ländlichen Raum i. e. S. Das nächst gelegene Unterzentrum ist die ca. 6 km südlich gelegene Stadt Eppingen. Das Mittelzentrum Sinsheim befindet sich 7 km nördlich, während sich das Oberzentrum Heilbronn ca. 20 km östlich befindet.

In den vergangenen 10 Jahren konnte die Kommune einen starken **Bevölkerungszuwachs** verzeichnen. Im Zeitraum 2012 bis 2022 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl um rd. 8 % zu konstatieren.<sup>10</sup> Damit erreicht die Gemeinde auch im regionalen Vergleich einen oberen Wert. Auch für die kommenden Jahre wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs prognostiziert (EW 2040: 2.781).<sup>11</sup>

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich**

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2012 – 2022	
	2012	2022	absolut	in %
<b>Ittlingen</b>	<b>2.410</b>	<b>2.601</b>	<b>191</b>	<b>+ 7,9</b>
Eppingen	20.794	22.198	1.404	+ 6,7
Gemmingen	4.937	5.505	568	+ 11,5
Massenbachhausen	3.399	3.583	184	+ 5,4
<b>LK Heilbronn</b>	<b>323.168</b>	<b>347.798</b>	<b>24.630</b>	<b>+ 7,6</b>
Region Heilbronn-Franken	863.942	919.083	55.141	+ 6,4
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>10.512.441</b>	<b>11.124.642</b>	<b>612.201</b>	<b>+ 5,8</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 30.09.

Die **Siedlungsstruktur von Ittlingen** zeichnet sich durch eine kompakte Bebauung westlich der Bahnlinie sowie eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Reihener Straße bzw. der Grüner-Hof-Straße aus. Insgesamt wird die Gemeinde überwiegend durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Am nördlichen Ortsrand liegt ein kleines Gewerbegebiet. Am östlichen Siedlungsrand befindet zudem der Steinbruch Ittlingen.

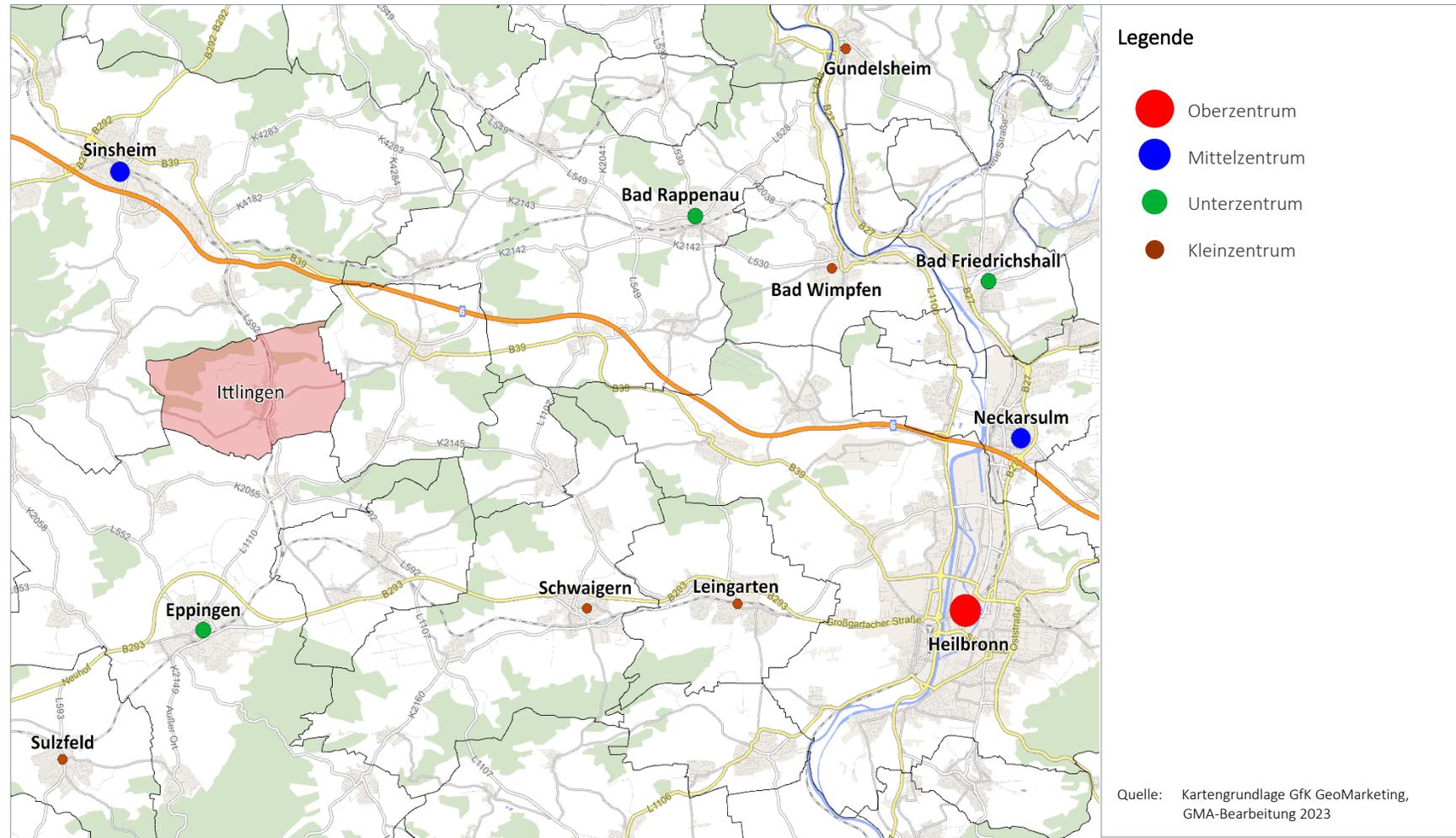
Die **regionale Verkehrsanbindung** ist durch die Lage zwischen der Bundesstraße B 39 (Heilbronn – Sinsheim) im Norden und der B 293 (Heilbronn – Eppingen – Bretten) im Süden für eine Gemeinde im ländlichen Raum als gut zu bewerten. Sowohl das Mittelzentrum Eppingen, als auch die Stadt Sinsheim sind über die Landstraße L 592 mit dem PKW schnell zu erreichen.

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.09.2022.

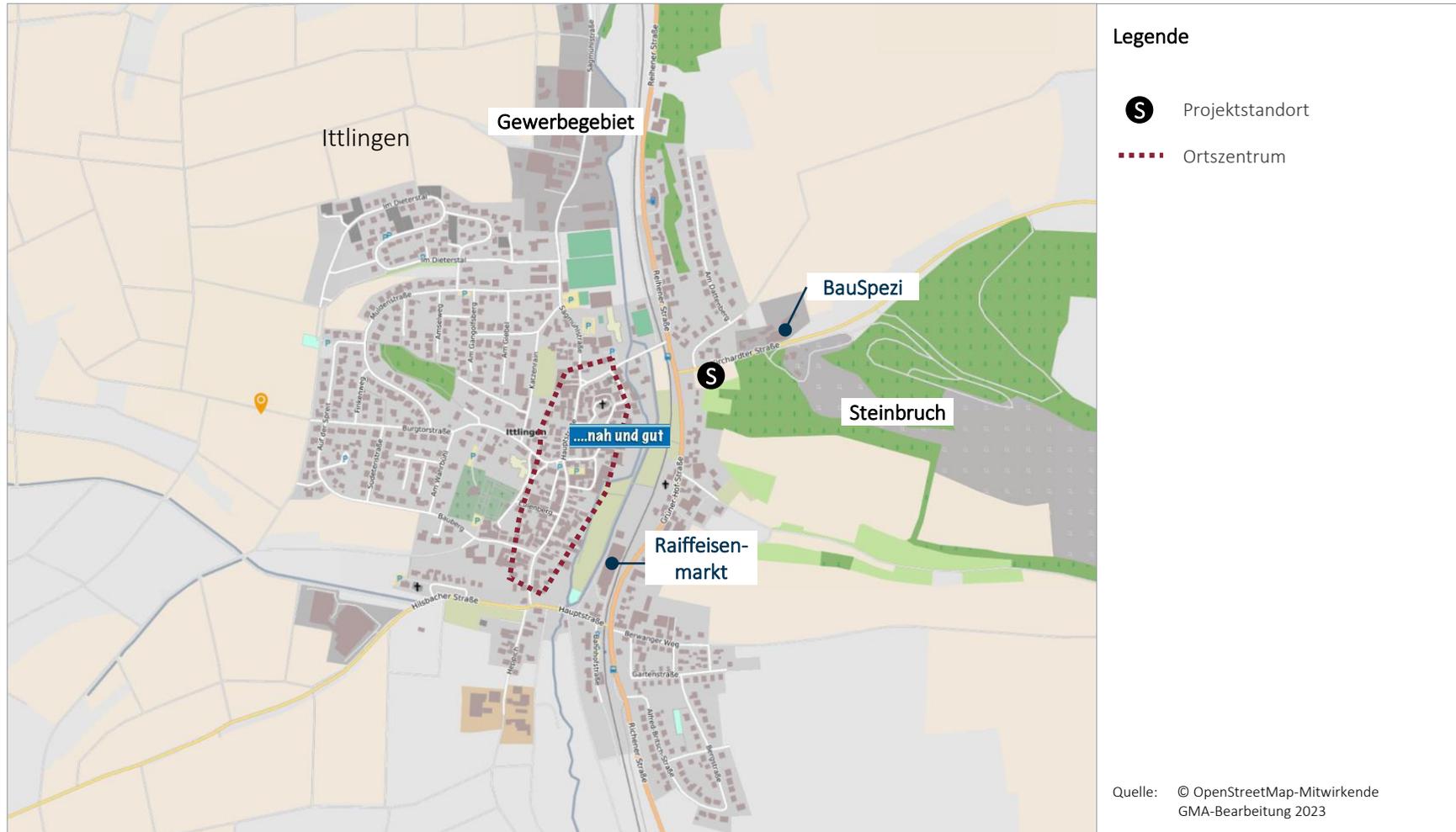
<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Ab 2011 Zensus berücksichtigt.

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020; obere Variante.

Karte 2: Lage der Gemeinde Ittlingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Karte 3: Einzelhandelstrukturen in der Gemeinde Ittlingen



Die ÖPNV-Anbindung der Gemeinde ist ebenfalls sehr positiv zu bewerten. Über den S-Bahnhaltepunkt „Ittlingen“ besteht eine Verbindung nach Sinsheim bzw. Heidelberg sowie nach Eppingen.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Ittlingen betrug 2022 ca. 566 Personen.<sup>12</sup> Der Großteil hiervon (57 %) entfiel auf das produzierende Gewerbe, 13 % sind dem Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 27 % den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen. Rd. 406 Berufseinpendlern standen 2022 ca. 952 Berufsauspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von - 546 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Im Rahmen dieser Untersuchung steht die **Einzelhandelsstruktur** der Gemeinde Ittlingen im Vordergrund. In diesem Zusammenhang ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- / Das **Ortszentrum** erstreckt sich entlang der Hauptstraße. Der dort ansässige nah & gut-Markt Bräunling stellt zusammen mit der in der Vorkassenzonen integrierten Bäckerei Hockenberger den wichtigsten Anbieter in dieser Lage dar. Altersbedingt wird der Markt jedoch 2024 schließen. Lediglich im südlichen Bereich der Hauptstraße ist noch auf einen Juwelier hinzuweisen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister (z. B. Volksbank, Sparkasse, Frisör, Fahrschule, Arztpraxen), Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus).
- / Südöstlich des Ortszentrums befindet sich ein Raiffeisenmarkt. Auf Höhe des Steinbruchs ist zudem mit der Fa. BauSpezi Hering ein kleiner Baumarkt vorhanden.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Ittlingen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des **LEP 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.*

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2022.

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**<sup>13</sup> und dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>14</sup> wird die o. g. Regelung ebenfalls aufgegriffen. In Ittlingen sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung demnach nur dann zulässig, wenn „der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“<sup>15</sup>

Da der Gemeinde Ittlingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden o. g. abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Die Gemeinde Ittlingen 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 Ittlingen und im Umland zu bewerten.

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

#### **3.1 Versorgungsstrukturen in Ittlingen**

Das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Ittlingen wird derzeit von dem im Ortszentrum ansässigen nah und gut-Markt Bräunling geprägt (vgl. Foto 1). Der Markt weist jedoch mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf. In der Vorkassenzone des Marktes ist noch eine Bäckerei (Backmanufaktur Hockenberger) ansässig. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der nah und gut-Markt im August 2024 schließen wird.

Neben dem nah und gut-Markt werden Lebensmittel und Getränke auch im örtlichen Raiffeisenmarkt auf einer Teilfläche angeboten. Des Weiteren existiert an der Reihener Straße ein Tankstellenshop. An der Grüner-Hof-Straße ist zudem ein Selbstbedienungs-Hofladen (Grüner Hof) vorhanden.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Ittlingen auf ca. 550 m<sup>2</sup>, auf der nach gutachterlicher Einschätzung im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 2,1 Mio. € erwirtschaftet wird.

---

<sup>13</sup> Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.

<sup>14</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung.

<sup>15</sup> Vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Ziel 2.4.3.2.2.



Foto 1: nah und gut-Markt Bräunling mit Bäckerei Hockenberger im Ortszentrum

GMA-Aufnahmen 2023

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in qualitativer Hinsicht in Ittlingen derzeit ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für die Gemeinde (ca. 2.600 EW)<sup>16</sup> errechnet sich eine **Verkaufsflächenausstattung von ca. 96 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW**.<sup>17</sup> Dieser Wert liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW.<sup>18</sup>

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der niedrigen **Zentralität** von Ittlingen wider. Dieser Wert ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Ittlingen mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für Ittlingen derzeit eine Zentralität von ca. 29 – 30 %.<sup>19</sup> Dies bedeutet, dass aktuell im Lebensmittelbereich ca. 70 – 71 % der verfügbaren Kaufkraft, also rd. 5,0 Mio. €, an umliegende Standorte, insbesondere nach Eppingen, Kirchartd und Sinsheim, abfließen. Kleinere Gemeinden erreichen zwar selten eine Zentralität von 100 % (= kein Kaufkraftabfluss), jedoch regelmäßig Werte von ca. 50 – 60 %.

Sowohl die weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung als auch der sehr geringe Zentralitätswert zeigen, dass in Ittlingen ein **Entwicklungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden** ist.

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2022.

<sup>17</sup> Inkl. nah und gut Bräunling.

<sup>18</sup> Zur Bewertung der Angebotsituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 435 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner festhalten

<sup>19</sup> Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Kommune als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei der Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Werte unter 100 deuten einen Kaufkraftabfluss an.

Im Hinblick auf die **Qualität** der Versorgungssituation in Ittlingen kann festgestellt werden:

Derzeit wird das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich wesentlich von dem in der Ortsmitte ansässigen nah und gut-Markt Bräunling der Bäckerei Hockenberger sowie dem Raffeisenmarkt, geprägt. Ergänzt wird das Angebot lediglich durch einen Tankstellenshop sowie einen Selbstbedienungs-Hofladen. Im August 2024 wird der nah und gut-Markt geschlossen, wodurch sich das begrenzte Angebot weiter verringern wird. Insgesamt ist festzuhalten, dass die in Ittlingen vorhandenen Betriebe nur einen begrenzten Beitrag zur Grundversorgung der Ittlinger Bevölkerung leisten können. Sie bieten lediglich einen kleinen Ausschnitt aus dem Nahrungs- und Genussmittelsortiment an. Mit der Aufgabe des nah und gut-Marktes Bräunling wird sich das Angebot weiter verringern und die Versorgungssituation deutlich verschlechtern.

### 3.2 Versorgungsstrukturen im Umland

Als nächstgelegene Handelsstandorte mit Bedeutung für die Gemeinde Ittlingen sind in nördlicher Richtung der zu Sinsheim gehörende Stadtteil Reihen sowie die Stadt Sinsheim, in östlicher Richtung die Gemeinde Kirchartd, in südlicher Richtung die Gemeinde Gemmingen sowie die Stadt Eppingen und in westlicher Richtung der ebenfalls zu Sinsheim gehörende Stadtteil Hilsbach zu nennen. Tabelle 3 und Karte 4 stellen die Wettbewerbssituation im Umland dar:

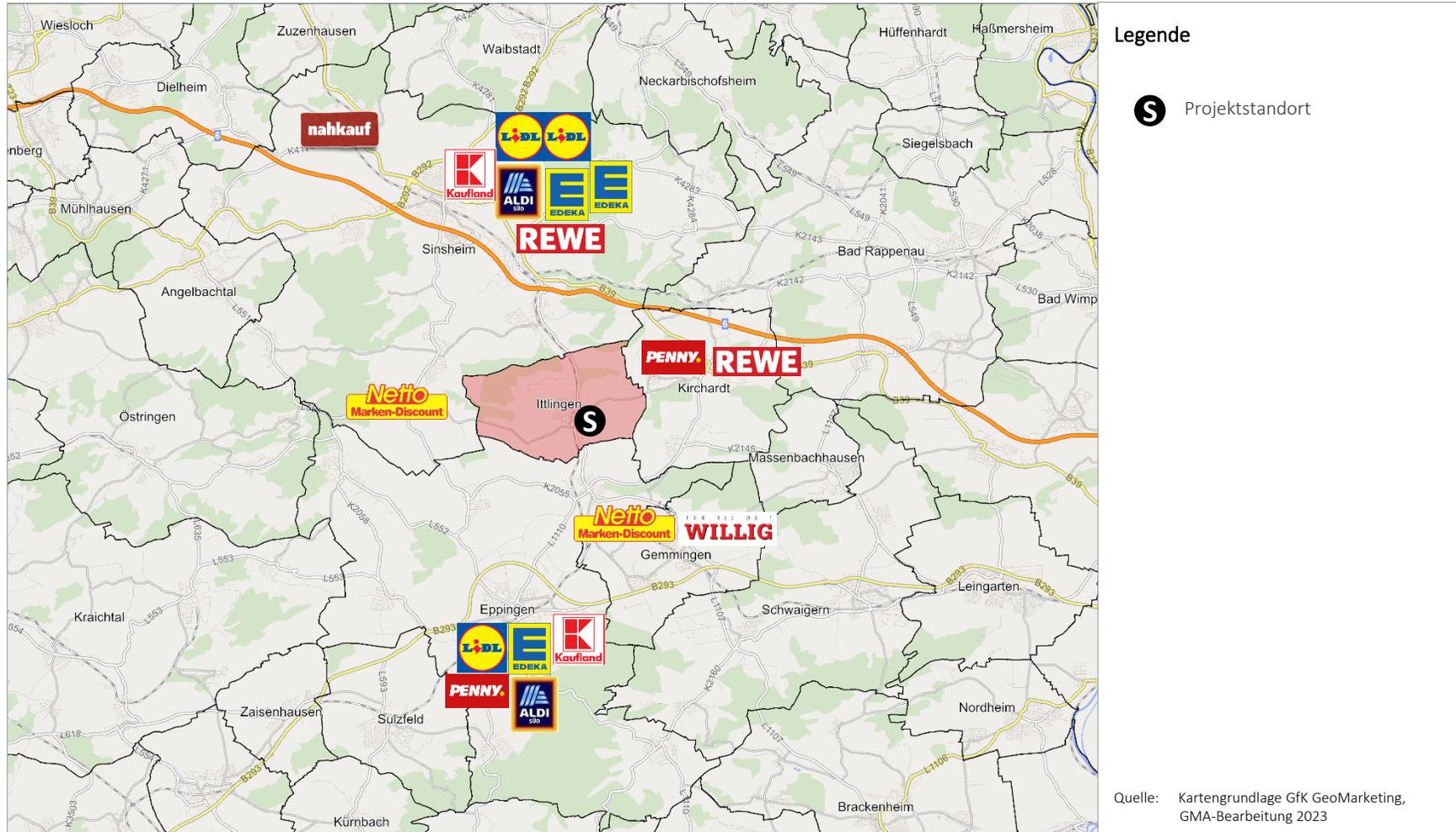
**Tabelle 3: Hauptwettbewerber im Umland (≥ 400 m<sup>2</sup> VK)**

Ort	Stadt-/Orts- teil	Wettbewerber	Betreibertyp	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Lagezusammenhang
Sinsheim	Reihen	nah und gut Bräunling	Supermarkt	400	Ortskern
	Hilsbach	Netto	Lebensmitteldiscounter	800	integrierte Lage
	Kernstadt	Kaufland	SB-Warenhaus	4.700	Gewerbegebiet
		Aldi	Lebensmitteldiscounter	950	Gewerbegebiet
	Rohrbach	Edeka Dittrich	Supermarkt	600	integrierte Lage
	Steinsfurt	Edeka Dittrich	Supermarkt	1.400	integrierte Lage
		Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.000	Übergangsbereich Gewerbegebiet / Wohngebiet
	Kernstadt	Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.000	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
	Hoffenheim	nahkauf Pretsch	Supermarkt	500	Ortskern
		Rewe Lutz	Supermarkt	1.300	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
		Rewe	Großer Supermarkt	3.000	Gewerbegebietslage mit Wohngebietsbezug
		Mix Markt	ethnischer Supermarkt	600	Gewerbegebiet
Kirchhardt		Rewe	Supermarkt	1.300	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
		Penny	Lebensmitteldiscounter	650	integrierte Lage
Gemmingen		Netto	Lebensmitteldiscounter	800	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug
		Willig	Supermarkt	650	integrierte Lage
Eppingen		Kaufland	Großer Supermarkt	3.200	Innenstadtrand
		E-Center Sommer	Großer Supermarkt	2.500	Gewerbegebiet mit Wohngebietsbezug
		Penny	Lebensmitteldiscounter	650	Gewerbegebiet
		Aldi	Lebensmitteldiscounter	1.200	Gewerbegebiet mit Wohngebietsbezug
		Lidl	Lebensmitteldiscounter	1.300	Gewerbegebiet mit Bezug zu Wohngebiet
		Echt! Bio Markt	Biosupermarkt	600	Innenstadtrand

GMA-Zusammenstellung 2023

Insgesamt bestehen aktuell aufgrund der begrenzten Angebotssituation in Ittlingen umfangreiche Kaufkraftabflüsse an andere Lebensmittelmarktstandorte im Umland. Durch die Ansiedlung eine Norma-Lebensmitteldiscounters in Ittlingen kann die abfließende Kaufkraft perspektivisch wieder vor Ort gebunden werden.

Karte 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



#### 4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Mit Bezug auf die Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Gemeinde Ittlingen ist grundsätzlich festzustellen, dass eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich im Moment nicht vorhanden ist. Mit dem nah und gut-Markt Bräunling sowie in Teilen dem Raiffeisenmarkt ist zwar eine gewisse Versorgung vorhanden, allerdings zeigen die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die großen Kaufkraftabflüsse, dass die Gemeinde Ittlingen mit dem vorhandenen Besitz ihrer Versorgungsaufgabe für die 2.600 Einwohner nur teilweise gerecht wird. So kann der nah und gut-Markt aufgrund seiner begrenzten Verkaufsflächendimensionierung keine umfassende Grundversorgung anbieten. Zudem wird der Markt im August 2024 geschlossen, wodurch sich die Versorgungssituation in der Gemeinde deutlich verschlechtern wird.

Im Sinne einer vorausschauenden Gemeindeentwicklung sind daher Maßnahmen zu treffen, um eine adäquate Grundversorgung in Ittlingen sicherzustellen. Mit der geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters könnte die Grundversorgung der Bevölkerung in Ittlingen langfristig gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind in Ittlingen besondere „raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Kirchardter Straße“

Der Projektstandort des geplanten Norma-Marktes befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Ittlingen im Kreuzungsbereich der Kirchardter Straße mit der Reihener Straße bzw. der Grüner-Hof-Straße (vgl. Karte 5). Derzeit handelt es sich bei dem Areal um eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Foto 2). Das Grundstück wird im Norden von der Kirchardter Straße und im Westen von einem Wohngebäude bzw. der Grüner-Hof-Straße begrenzt. Von der Ortsmitte (ev. Kirche) ist der Planstandort nur 200 m entfernt (Luftlinie). Der fußläufige Einzugsbereich (1.000 m-Radius) umfasst die gesamte Gemeinde Ittlingen (vgl. Karte 6).

Das **Standortumfeld** wird durch Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen und Baumbestand geprägt. Nördlich des Projektstandortes, jenseits der Kirchardter Straße, sind Einfamilienhäuser vorhanden (vgl. Foto 3). Westlich des Vorhabenstandortes befinden sich ein Wohnhaus und im weiteren Verlauf die Grüner-Hof-Straße bzw. die Reihener Straße sowie die Bahnlinie. Westlich der Bahngleise liegt das Ortszentrum. Südlich des Areals grenzt ein Autohändler (vgl. Foto 4) an.



Foto 2: Projektstandort an der Kirchardter Straße



Foto 3: Einfamilienhäuser entlang der Straße „Am Dattenberg“



Foto 4: Wohnhaus und Autohändler an der Grüner-Hof-Straße

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes für Fußgänger und Radfahrer ist als gut einzustufen. Entlang der Reihener Straße / Grüner-Hof-Straße sowie der Kircharcter Straße sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Im Kreuzungsbereich der Kircharcter Straße mit der Reihener Straße / Grüner-Hof-Straße ist eine Fußgängerfurt eingerichtet, durch die das Überqueren der Kircharcter Straße erleichtert wird (vgl. Foto 5). Vom Ortszentrum aus kann der Standort über die Hauptstraße sowie eine weitere Fußgängerfurt an der Reihener Straße erreicht werden.

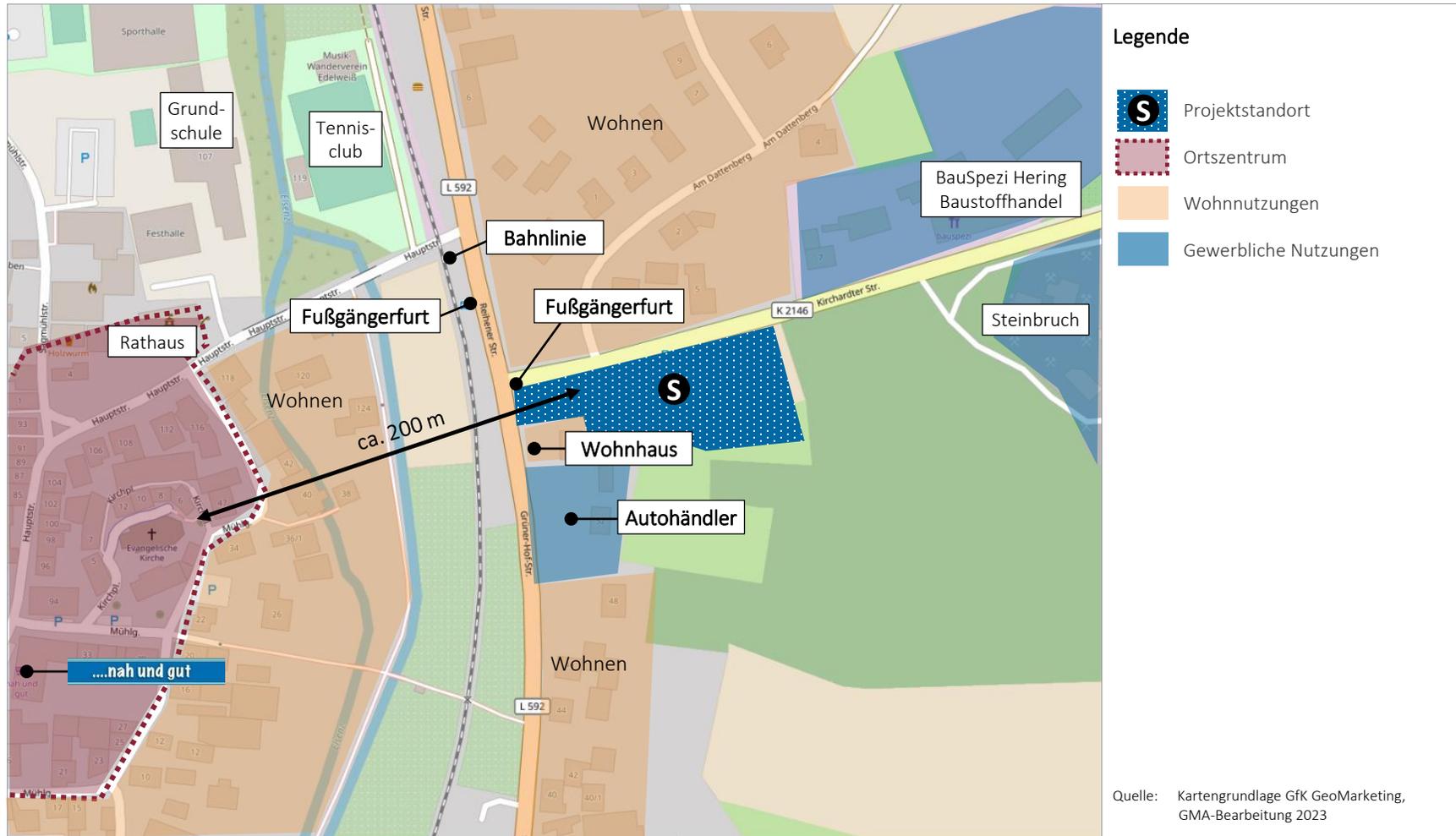


Foto 5: Fußgängerfurt im Bereich Kircharcter  
Straße / Reihener Straße

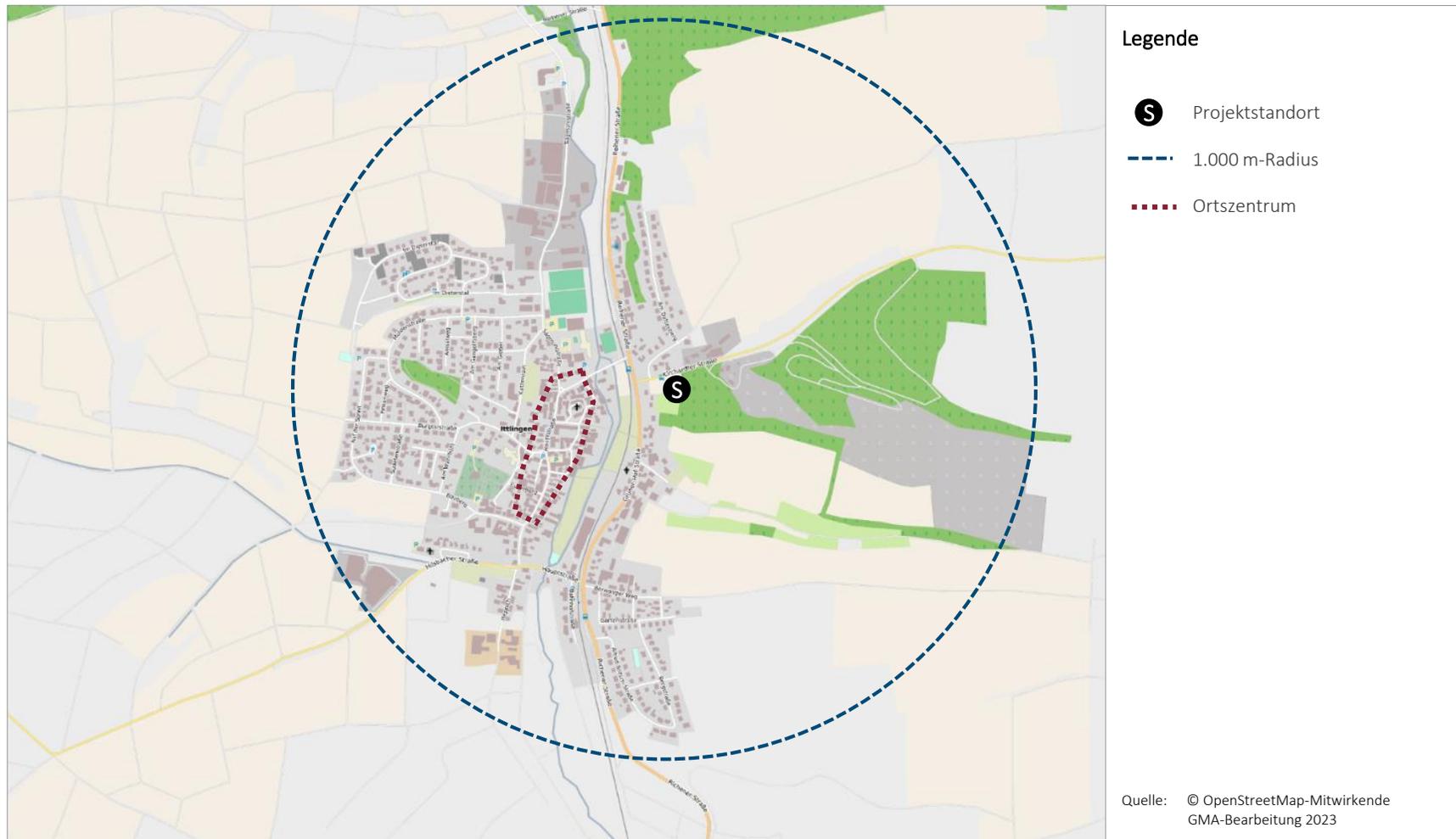
GMA-Aufnahmen 2023

Für den **motorisierten Individualverkehr** ist die Erreichbarkeit durch die Lage im Kreuzungsbereich Kircharcter Straße mit der Reihener Straße bzw. der Grüner-Hof-Straße als sehr gut zu bewerten. Die Reihener Straße/ Grüner-Hof-Straße fungiert als Hauptdurchgangsstraße in der Gemeinde.

Karte 5: Standort des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters in Ittlingen



Karte 6: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes (1.000 m-Radius)



Die spezifischen Eigenschaften des Projektstandortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese haben Einfluss auf die voraussichtliche Bedeutung und Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung eines geplanten Lebensmittelmarktes. Sie werden daher nachfolgend gegenübergestellt:

**Positive Standortfaktoren:**

- + Einbindung an das örtliche Fußwegenetz / fußläufige Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet
- + gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- + gute Erreichbarkeit mit dem Pkw
- + gute Positionierung und Einsehbarkeit des Standortes
- + ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden.

**Negative Standortfaktoren:**

- begrenztes Bevölkerungspotenzial / geringe Bevölkerungsdichte.

Die Distanz zum Ortskern beträgt nur ca. 200 m (Luftlinie). Aufgrund seiner Einbindung in das Fußwegenetz kann der Standort problemlos vom Ortskern und den Wohngebieten fußläufig erreicht werden. Auch mit dem Fahrrad und dem Pkw kann das Grundstück gut angefahren werden. Für die Ittlinger Bevölkerung kann der geplante Lebensmittelmarkt damit eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

### 3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Mikrostandortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Der Projektstandort befindet sich am östlichen Siedlungsbereich von Ittlingen an der Kircharcter Straße. Das Umfeld wird durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen sowie einen Autohändler geprägt. Das Areal ist in das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Über Gehwege entlang der Kircharcter Straße und der Reihener Straße bzw. der Grüner-Hof-Straße sowie bestehenden Fußgängerfurten ist das Planareal vom Ortskern und den Wohngebieten problemlos zu erreichen. Auch mit dem Fahrrad und dem Pkw ist die Erreichbarkeit sichergestellt.
- Der fußläufige Einzugsbereich (1.000 m-Radius) umfasst die gesamte Gemeinde Ittlingen. Für die in der Kommune lebende Bevölkerung kann der geplante Norma-Lebensmitteldiscounter somit eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass der Planstandort noch integriert ist. Der geplante Lebensmittelmarkt kann einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Ittlinger Bevölkerung leisten, da aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur im Ortskern auf lange Sicht kein besserer Standort möglich ist.

#### IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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 für den geplanten Norma-Lebensmitteldiscounter in Ittlingen 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 Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

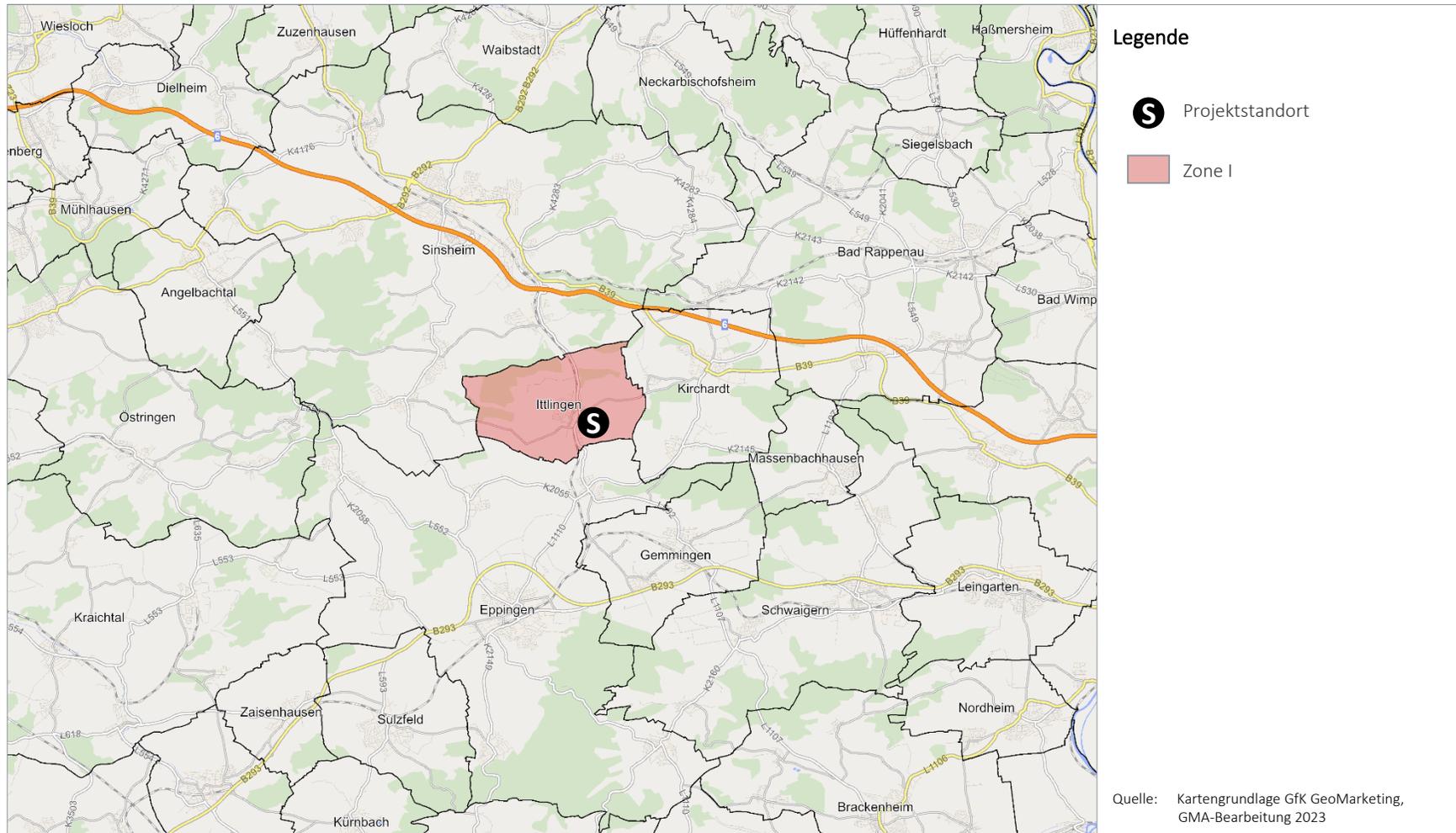
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für geplanten Norma-Markt am Standort „Kirchardter Straße“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich auf die **Gemeinde Ittlingen** mit ca. 2.600 Einwohnern beschränkt (vgl. Karte 7). Hier kann der geplante Markt die höchste Marktdurchdringung erreichen.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass ein Lebensmitteldiscounter in kleineren Gemeinden als einziger größerer Anbieter von Lebensmitteln regelmäßig einen Marktanteil von bis zu 40 % erreichen kann.

**Karte 7: Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Ittlingen**



Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor dem Hintergrund der stark ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen (Sinsheim, Kirchhardt, Eppingen) nicht realistisch. Verflechtungen, die aus der dispersen Siedlungsstruktur im Umland resultieren (z. B. aus Kirchhardt-Bockschaft und Eppingen-Richen) werden in Form von **Streuumsätsen** berücksichtigt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Norma-Marktes im Umfeld der Reihener Straße / Gründer-Hof-Straße, welche als Verbindungsstraße zwischen der B 293 im Süden und der B 39 bzw. A 6 im Norden fungieren, ist auch mit einem hohen Umsatzanteil durch Zufallskunden zu rechnen. Diese Umsatzanteile fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung ebenfalls als Streukundeneffekte in die Umsatzprognose mit ein.

## 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. € 6.760.<sup>21</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ittlingen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.826 €.<sup>22</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>23</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ittlingen bei 96,4 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Insgesamt beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** im Einzugsgebiet auf **ca. 7,1 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Norma bei ca. 15 %.

## 3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

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

<sup>21</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>22</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>23</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>24</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.

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 geplanten Norma-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei-Café) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

**Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.100 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäckerei-Café)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Ittlingen	7,1	35 – 40	2,7	0,5	3,2	74
Streuumsätze (u. a. aus Kirchhardt-Bockschaft und Eppingen-Richen)	---	---	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2	1,1	26
<b>Insgesamt</b>	<b>7,1</b>	<b>35 – 40</b>	<b>3,6 – 3,7</b>	<b>0,6 – 0,7</b>	<b>4,3</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Norma ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Als einziger Markt in Ittlingen wird Norma vergleichsweise hohe Marktanteile erzielen können. Die Erfahrungswerte aus anderen kleinen Gemeinden zeigen, dass hier 35 bis max. 40% der Kaufkraftkraft durch einen leistungsfähigen Anbieter aus dem Discountbereich gebunden werden können.

Aufgrund der speziellen Standortlage im Kreuzungsbereich zweiter z.T. stark frequentierter Straßen ist darüber hinaus mit einem überdurchschnittlichen Anteil von sog. Streuumsätzen zu rechnen.

Somit lässt sich für den geplanten Norma-Markt mit **1.100 m<sup>2</sup> VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 3,6 – 3,7 Mio. € und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Um-

<sup>24</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.

satzleistung von ca. 3.910 € / m<sup>2</sup> VK ist von einer für den Betreiber Norma leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen<sup>25</sup>. Diese steht jedoch im Zusammenhang mit der Lage des Marktes in einem vergleichsweise ländlich strukturierten Gebiet, dem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet sowie der Größe des Marktes.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 74 % der überwiegende Teil des Umsatzes in der Gemeinde Ittlingen generiert wird. Etwa 26 % der Umsätze fließen von außerhalb der Gemeinde an den Standort zu. Es handelt sich dabei z. T. um Zuflüsse aus dem Kirchhardter Ortsteil Bockschaft sowie dem Eppinger Stadtteil Richen. Von beiden Ortschaften kann der Standort in wenigen Minuten mit dem Pkw erreicht werden. Insgesamt ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes von einem deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Streuumsätzen (z. B. durch Pendler, Durchgangsverkehr) zu rechnen.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Baden-Württemberg 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 i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Für die Gemeinde Ittlingen als nicht-zentraler Ort ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet beschränkt.

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wie folgt bewerten:

-  Das Einzugsgebiet des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich primär auf die Gemeinde Ittlingen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage werden darüber hinaus Teile der Stadt Eppingen (Stadtteil Richen) und der Gemeinde Kirchhardt (Ortsteil Bockschaft) sowie weitere Zufallskunden angesprochen.
-  In Bezug auf die Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Ittlingen stammen.

<sup>25</sup> Gem. Hahn Retail Report 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung des Anbieters Norma bei 4.070 € / m<sup>2</sup> VK

Etwa 26 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Gemeindegebietes an den Standort zu.

Damit ist festzustellen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird. Es stammen mindestens 74 % des Umsatzes aus dem Gemeindegebiet Ittlingen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit nicht überschritten. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

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.

#### 1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung des Norma-Lebensmitteldiscounters an der Kircharlder Straße in Ittlingen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der geplante Markt wird nach gutachterlicher Einschätzung auf einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>226</sup> eine Umsatzleistung von ca. 4,3 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,6 – 3,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass im Ortszentrum aktuell noch ein nah und gut-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 0,9 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Im August 2024 wird dieser Markt geschlossen. Vor diesem Hintergrund sind diese, bereits in Ittlingen erwirtschafteten Umsätze im Nahrungs- und Genussmittelbereich bei den nachfolgenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung zu berücksichtigen.
- /// Nach Abzug der Umsätze des nah und gut-Marktes Bräunling bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 3,4 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 2,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

---

<sup>26</sup> Zzgl. Bäckerei-Café.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen**

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des nah und gut-Marktes im Lebensmittelbereich <sup>1</sup>	0,7 – 0,8
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Ittlingen	< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Zone II des Einzugsgebietes	<< 0,1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in umliegenden Kommunen (v. a. Sinsheim-Reihen, Kirchardt, Gemmingen, Eppingen, Sinsheim-Hilsbach, Sinsheim)	2,8 – 2,9
	▪ <b>Umsatz des geplanten Marktes im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,6 – 3,7</b>
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des nah und gut-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,1 – 0,2
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,5
	▪ <b>geplanter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,6 – 0,7</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>4,3</b>
	▪	

<sup>1</sup> Der nah und gut-Markt wird im August 2024 aufgeben.

GMA-Zusammenstellung 2023

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**In Ittlingen** selbst resultieren aus dem Vorhaben nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind – unter Berücksichtigung der Schließung des nah und gut-Marktes – nur noch eine Bäckerei, ein Raiffeisenmarkt, ein Selbstbedienungs-Hofladen und ein Tankstellenshop vorhanden. Die Sortimente dieser Anbieter überschneiden sich mit den im Norma-Markt angebotenen Waren nur partiell. Vor diesem Hintergrund konkurrieren diese Betriebe lediglich in sehr geringem Umfang mit dem Vorhaben. Insgesamt errechnet sich gegenüber den genannten Wettbewerbern in Ittlingen eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 %. Die in Ittlingen aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen sind damit als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen. Mit Betriebsschließungen in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist damit nicht zu rechnen.

**Im direkten Umland** (Kirchardt-Bockschaft, Eppingen-Richen) ist kein vergleichbarer Wettbewerber ansässig. Lediglich in Richen ist eine Bäckerei vorhanden. Gegenüber diesem Anbieter wird insgesamt deutlich weniger als 0,1 Mio. € umverteilt. Mit einer Betriebsschließung oder einer Gefährdung der Nahversorgung ist damit nicht zu rechnen.

**Im weiteren Untersuchungsraum** ist mit folgenden wettbewerblichen Wirkungen durch das Vorhaben zu rechnen:

- Die nördlich angrenzende Ortschaft **Reihen**, welche zur Stadt Sinsheim gehört, ist von den Umverteilungseffekten prozentual am stärksten betroffen. Insgesamt errechnet sich gegenüber dem dort ansässigen nah und gut-Markt Bräunling eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 – 8 %. Bei den Umverteilungswirkungen in Reihen handelt es sich um bisher aus Ittlingen abfließende Kaufkraft, die durch die Ansiedlung des Norma-Marktes wieder zurück in die Gemeinde geholt werden kann. Damit sind in Reihen zwar wirtschaftlich spürbare Effekte durch das Vorhaben in Ittlingen zu erwarten, eine nachhaltige Schwächung des nah und gut-Marktes in der direkten Folge des Ansiedlungsvorhabens ist jedoch nicht zu befürchten. Bei dem nah und gut-Markt handelt es sich um einen stark frequentierten Markt, der zudem durch die in der Vorkassenzone ansässige Bäckerei und Metzgerei eine hohe Attraktivität aufweist.
- Gegenüber den Lebensmittelmärkten in der östlich angrenzenden Gemeinde **Kirchartd** errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 %. Von den Umverteilungswirkungen werden in erster Linie der Rewe-Markt im östlichen Siedlungsgebiet sowie der im westlichen Siedlungsgebiet ansässige Penny-Markt tangiert. Auch hier handelt es sich primär um Rückholeffekte der bisher aus Ittlingen abfließenden Kaufkraft. Die Umsatzumverteilungseffekte sind auch hier als rein wettbewerbliche Wirkungen einzustufen, die nicht zu Betriebsaufgaben und damit einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen werden.
- Die westlich von Ittlingen gelegene Ortschaft **Hilsbach** (Stadt Sinsheim) wird von den Umsatzumverteilungswirkungen nur in geringem Umfang tangiert. Grund hierfür ist die suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit aus Richtung Ittlingen. Insgesamt ist in Hilsbach mit Umsatzumverteilungseffekten i. H. von ca. 3 % zu rechnen, die zu Lasten des dort ansässigen Netto-Marktes gehen. Die Umverteilungswirkungen sind damit als geringe wettbewerbliche Effekte einzustufen, die nicht zu einer Aufgabe des Netto-Marktes führen werden.
- In **Gemmingen** ist nur mit geringen wettbewerblichen Effekten durch das Vorhaben zu rechnen. Gegenüber den dort ansässigen Wettbewerbern Netto und Einkaufsstätte Wilig errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Betriebsaufgaben können hier somit auch ausgeschlossen werden.
- Ein Großteil der Umsatzumlenkungen geht zu Lasten der Wettbewerbsstandorte **Eppingen** und **Sinsheim**, wo jeweils ein umfassendes Angebot im Lebensmittelbereich (Betriebstypen, Betreiber) vorhanden ist. Gegenüber den Anbietern in der Stadt Eppingen errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 %. Gegenüber den Anbietern in der Stadt Sinsheim liegt die Quote mit max. 1 % etwas niedriger. Somit ist festzuhalten, dass auch gegenüber den Wettbewerbern in Eppingen und Sinsheim nur geringe wettbewerbliche Effekte aus dem Vorhaben resultieren.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen i. H. von ca. 0,5 Mio. € gegenüber anderen Lebensmittelmärkten, aber auch gegenüber einer Vielzahl von Branchen und Angebotsformen im Untersuchungsraum umverteilungswirksam. In der einzelbetrieblichen Betrachtung bewegen sich die eventuellen Umsatzverluste jedoch unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit und führen zu keinen Beeinträchtigungen.

## 2. 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 aufgegriffen.

## 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

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

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in **Ittlingen** nicht verletzt. In der Standortgemeinde selbst ist mit Umsatzverlusten von ca. 4 – 5 % zu rechnen. Diese Effekte sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle der städtebaulichen Verträglichkeit. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Ittlingen sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde gestärkt werden, da eine Schließung des nah und gut-Marktes absehbar ist.
- /// **Im näheren Umland** werden in **Reihen** mit ca. 7 – 8 % die höchsten Umsatzumverteilungseffekte erreicht. Betroffen ist hier v. a. der am Rand des Ortszentrums ansässige nah und gut-Markt Bräunling. Der 10 %-Schwellenwert wird in Reihen jedoch deutlich unterschritten. Aufgrund der rein wettbewerblichen Effekte ist hier eine Betriebsaufgabe nicht zu befürchten. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und das städtebauliche Gefüge können ausgeschlossen werden.
- /// Im **weiteren Untersuchungsraum** (Kirchartt, Sinsheim-Hilsbach, Gemmingen, Eppingen, Sinsheim) bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem niedrigeren Niveau. Der höchste Wert wird mit 7 % in der Gemeinde Kirchartt erreicht. In den übrigen Kommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte mit max. 3 % (Sinsheim-Hilsbach) auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Insgesamt ist festzuhalten, dass auch im weiteren Untersuchungsraum die durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen als rein wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren sind, die nicht zu städtebaulichen Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes führen werden. Die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben in den genannten Kommunen nicht tangiert.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung der Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da sich diese auf zahlreiche unterschiedliche Betriebe verteilen und in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass durch die Ansiedlung eines Norma-Marktes in Ittlingen ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in der Kommune geleistet werden kann. **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden damit eingehalten.**

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit 1.100 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckereicafé) an der Kircharlder Straße</li> <li>/// Der Standort liegt am östlichen Ortsausgang von Ittlingen, an der Kircharlder Straße, ca. 200 m vom Ortskern entfernt (Luftlinie)</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// <b>Makrostandort:</b> Ittlingen mit ca. 2.600 Einwohnern</li> <li>/// <b>Regionalplanerische Einordnung:</b> keine zentralörtliche Einstufung</li> <li>/// <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> Das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird durch den im Ortszentrum ansässigen nah und gut-Markt Bräunling sowie die dort integrierte Bäckerei, den Raiffeisenmarkt, den Tankstellenshop sowie einen Selbstbedienungs-Hofladen geprägt. Der nah und gut-Markt wird im August 2024 geschlossen.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Ittlingen (ca. 2.600 EW).</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 7,1 Mio. €</li> <li>/// Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Standortes ist zudem mit einem hohen Umsatzanteil durch Streukunden (z. B. aus Kirchardt-Bockschaft, Eppingen-Richen, Pendler, Zufallskunden) zu rechnen.</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters bei ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckereicafé): ca. 4,3 Mio. €, davon ca. 3,6 – 3,7 Mio. € in Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,6 – 0,7 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Ittlingen max. 4 - 5 %</li> <li>/// Eppingen-Richen: n. n.</li> <li>/// Sinsheim-Reihen: 7 – 8 %</li> <li>/// Kirchardt: 7 %</li> <li>/// Sinsheim-Hilsbach: 3 %</li> <li>/// Gemmingen: 2 – 3 %</li> <li>/// Eppingen: max. 2 %</li> <li>/// Sinsheim: max. 1 %</li> </ul>

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p><b>Das Konzentrationsgebot wird am Standort Ittlingen erfüllt.</b> Es kommt der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Ansiedlung eines Marktes zur Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung in der Gemeinde Ittlingen erforderlich ist.</p> <p>In der Gemeinde Ittlingen stellen der nah und gut-Markt Bräunling, eine Bäckerei, der Raiffeisenmarkt, ein Tankstellenshop sowie ein Selbstbedienungs-Hofladen die einzigen Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich dar. In absehbarer Zeit (August 2024) wird der im Ortszentrum ansässige nah und gut-Markt geschlossen werden. Bereits heute ist in der Gemeinde keine umfassende Grundversorgung vorhanden. Ein Großteil der verfügbaren Kaufkraft (ca. 70 – 71 %) fließt an umliegende Einzelhandelsstandorte ab. Mit der Schließung des nah und gut-Marktes wird sich die Versorgungssituation weiter verschlechtern.</p> <p>Durch die Realisierung des geplanten Norma-Marktes könnte ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, um in der Gemeinde Ittlingen eine adäquate Grundversorgung langfristig sicherzustellen.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort noch integriert ist. Der Norma-Markt könnte eine Nahversorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet erfüllen und die Lücke des im August 2024 wegfallenden einzigen Lebensmittelmarktes in Ittlingen wieder schließen. Auch für Fußgänger und Radfahrer besteht durch die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz eine gute Erreichbarkeit.</p> <p><b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Das Einzugsgebiet des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Ittlingen. In Bezug auf die Umsatzprognose ist festzustellen, dass ca. 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Ittlingen stammen. Ein Anteil von ca. 24 % wird darüber hinaus durch Streukunden von außerhalb erzielt (v.a. Kunden aus Kirchartd-Bockschaft und Eppingen-Richen sowie Pendler und Zufallskunden). Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit nicht überschritten.</p>
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	<p>In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass sowohl in Ittlingen als auch in den benachbarten Kommunen (Sinsheim, Kirchartd, Gemmingen, Eppingen bzw. deren Stadt- und Ortsteile) die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben der Fa. Norma nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges auszuschließen.</p> <p><b>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2023

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Projektskizze des geplanten Norma-Marktes in Ittlingen	10
Karte 2:	Lage der Gemeinde Ittlingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Ittlingen	13
Karte 4:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	19
Karte 5:	Standortumfeld des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters	23
Karte 6:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes (1.000 m-Radius)	24
Karte 7:	Einzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Ittlingen	28

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	11
Tabelle 3:	Hauptwettbewerber im Umland (> 400 m <sup>2</sup> VK)	18
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Norma mit 1.100 m <sup>2</sup> VK zzgl. Bäckerei-Café)	30
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen	34

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021	6
--------------	--	---

### Fotoverzeichnis

Foto 1:	nah und gut-Markt Bräunling mit Bäckerei Hockenberger im Ortszentrum	16
Foto 2:	Projektstandort an der Kircharcter Straße	21
Foto 3:	Einfamilienhäuser entlang der Straße „Am Dattenberg“	21
Foto 4:	Wohnhaus und Autohändler an der	21
Foto 5:	Fußgängerfurt im Bereich Kircharcter Straße / Reihener Straße	22