



# Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Hardheim

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg , den 06.12.2022

## 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.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße  
71638 Ludwigsburg

14

Geschäftsführung: 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. Einordnung der Projektplanung	7
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
1. Makrostandort Hardheim	10
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben und Bewertung	13
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	15
1. Mikrostandort „Würzburger Straße“	15
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	20
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
3. Umsatzprognose für den Aldi-Lebensmitteldiscounter	23
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	25
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	25

<b>V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar</b>	<b>26</b>
<b>1. Angebotssituation im Einzugsgebiet</b>	<b>26</b>
1.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Hardheim und Planungen	26
1.2 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Höpfingen	27
1.3 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Walldürn und Planungen	28
<b>2. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>29</b>
<b>3. Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Vorhaben im Lebensmittelbereich</b>	<b>30</b>
<b>4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes</b>	<b>31</b>
4.1 Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	31
4.2 Gesamtbetrachtung aller Vorhaben	32
4.3 Einordnung des Vorhabens Aldi	38
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>39</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen




### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Fa. Aldi betreibt seit Jahren am Standort Ignaz-Schwinn-Straße einen Standort mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 880 m<sup>2</sup>. Der Standort stößt sowohl räumlich als auch hinsichtlich der Immobilie an Grenzen, so dass seit langem eine Veränderung am Standort geplant ist. Aufgrund der Gewerbegebietslage ist jedoch eine Erweiterung vor dem Hintergrund des Verstoßes gegen das Integrationsgebot nicht möglich, so dass die Fa. Aldi eine Verlagerung in Richtung des Ortskerns von Hardheim plant. Diese Verlagerung wurde im Rahmen der Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn (GMA 2022)<sup>1</sup> bereits im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller derzeit in Rede stehenden Vorhaben bewertet. Für das Bebauungsplanverfahren ist nun eine vorhabenbezogene Bewertung und Einordnung vorzunehmen.

Der bestehende Standort von Aldi ist ein Mietobjekt und der Mietvertrag am Standort wäre zum 30.11.2026 kündbar. Zudem ist im Mietvertrag ebenfalls eine Wettbewerbsklausel enthalten, die den Vermieter verpflichtet, für die Vertragsdauer und darüber hinaus für weitere fünf Jahre bis zum 30.11.2031 keinen weiteren Lebensmitteleinzelhandel am Standort zuzulassen. Parallel hierzu laufen jedoch auch Gespräche für eine Nachnutzung des Standortes außerhalb des Einzelhandels durch andere gewerbliche Nutzungen. Es bestehen zahlreiche Anfragen zur Nachnutzung des Objekts im gewerblichen Bereich. Insofern wird im Rahmen der Analyse davon ausgegangen, dass der Altstandort nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden wird.





Als Verlagerungsstandort ist ein Standort im zentralen Versorgungsbereich auf dem sog. Eirich-Areal am Rand des Ortskerns vorhanden. Zusammen mit der Realisierung des Erfapark-Projektes (Verlagerung Rewe, Revitalisierung Erfapark) soll die Ortsmitte von Hardheim gestärkt und Versorgungsstrukturen von dezentralen Lagen wieder in den Ortskern zurückgeholt werden. Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage ist im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse somit die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters innerhalb von Hardheim mit einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu untersuchen.<sup>2</sup> Da das Vorhaben dabei über der allgemeinen anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes liegt, sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Detail darzustellen und zu bewerten.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

-  Rahmenbedingungen am Makrostandort Hardheim
-  Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
-  Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale

<sup>1</sup> Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn, GMA, 2022

<sup>2</sup> Ebenfalls im Bebauungsplan zulässig ist zudem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei) mit angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro) mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>.

-  Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Hardheim und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
-  Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den verlagerten Lebensmitteldiscounter
-  Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
-  Bewertung 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.

## 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:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

### 3. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des in Hardheim zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Betriebstyps „Discounter“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

Als **Betriebstypen** des Lebensmitteleinzelhandels werden unterschieden:<sup>3</sup>

#### **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<sup>4</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil 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<sup>5</sup> 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.*

#### **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-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

#### **LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

#### **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 anbietet.*

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten 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) und Nonfood II (Ge-

<sup>3</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>5</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.



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

Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 43 – 44 % im Jahr 2021). Auf Supermärkte entfallen ca. 32 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 10 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.

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. 14.900 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. Der Angebotschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 811 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.106 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.264 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.258	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13 – 14	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	10 – 11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	3.592	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>14.876</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Sortimentsbreitenerhebung

**Lebensmittelvollsortimenter** sprechen dabei mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung auf den Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – z. T. andere Käuferschichten an. Aktionswaren aus dem Nonfoodbereich spielen bei klassischen Supermärkten hingegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle, was sich auch in einer niedrigeren umsatzseitigen Bedeutung des Nonfoodbereichs ausdrückt (max. 15 %).

**Lebensmitteldiscounter** heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

<sup>6</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022.



Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in Hardheim handelt es sich um einen Markt der **Fa. Aldi Süd**. Die bestehende Filiale mit aktuell 880 m<sup>2</sup> VK soll verlagert und im Ortskern von Hardheim mit 1.200 m<sup>2</sup> VK neu errichtet wird.

Dieses Unternehmen hat in Süd- bzw. Westdeutschland rd. 1.980 Filialen. Das spezielle Vertriebskonzept des Unternehmens ist wie folgt zu skizzieren:

- /// Lebensmitteldiscounter mit begrenztem Sortimentsspektrum (ca. 1.750 Basisartikel) mit deutlichem Schwerpunkt auf dem Lebensmittelbereich, konzentriert auf umschlagsstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreispolitik
- /// dreimal wöchentlich wechselnde Nonfood-Aktionsartikel (ca. 6 % der Gesamtartikelzahl)<sup>7</sup>, Verkaufsflächenanteil unter 10 %
- /// hoher Anteil an Eigenmarken, aber auch Markenprodukten.

Insgesamt wird mit der neuen Filiale v. a. dem Ziel einer Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen Rechnung getragen. 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. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Großteil des Verkaufsflächenzuwachses auf die Verkehrsflächen entfällt. Hingegen wächst die Regalierungslänge lediglich geringfügig an. Diese Zielsetzung verfolgen im Übrigen derzeit alle führenden Lebensmittelketten in Deutschland.

Hinzu kommen bei Aldi der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik (um durch eine fast durchgängig sortenreine Palettierung im Verkaufsraum Kostensenkungen zu erzielen) sowie eine Senkung von Heizkosten durch eine moderne Bauweise. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Aldi-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Markt in Hardheim handelt es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Hardheim nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

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

---

<sup>7</sup> Rd. 110 Aktionsartikel pro Woche. Entspricht einem Anteil an der Gesamtartikelzahl (Basisartikel und Aktionsartikel) von 6 % (Quelle: Unternehmensauftritt Aldi Süd).

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

### 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

#### 1. Makrostandort Hardheim

Der **Gemeinde Hardheim** ist in regionalplanerischer Hinsicht die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Dabei geht sie mit dem benachbarten Unterzentrum Walldürn eine Kooperation ein. Walldürn und Hardheim liegen auf zwei Entwicklungsachsen von großräumiger Bedeutung: Die eine reicht hierbei von Meckesheim über Waibstadt, Aglasterhausen, Mosbach, Seckach bis nach Buchen und Walldürn / Hardheim. Die andere verläuft von Miltenberg über Walldürn / Hardheim nach Buchen und weiter nach Seckach und Adelsheim / Osterburken.

**Verkehrlich** ist Hardheim über die Bundesstraße B 27 angeschlossen und liegt etwa 20 km von der Autobahnauffahrt Tauberbischofsheim (A 81) entfernt. Eine Autobahnanbindung besteht zudem in Richtung Süden an die A 81 über die Anschlussstelle Boxberg in einer Distanz von rd. 18 km (aus Richtung des Kernortes). Darüber hinaus besteht in die räumlich z. T. deutlich vom Kernort abgesetzten Ortsteile jeweils eine gute Verkehrsanbindung. Des Weiteren ist Hardheim an den ÖPNV angebunden. So bestehen Busverbindungen sowohl in Richtung Tauberbischofsheim (Main-Tauber-Kreis) als auch in Richtung Mosbach (Neckar-Odenwald-Kreis).

Das nächste Oberzentrum (Würzburg) liegt in einer deutlichen Distanz zu Hardheim (> 50 km) die kooperierenden Unterzentren Hardheim und Walldürn werden von vier Mittelzentren umrahmt, die in einer Entfernung von jeweils 17 bis 25 km liegen (Wertheim, Tauberbischofsheim, Buchen und Miltenberg).

Hardheim zählt aktuell **ca. 6.768 Einwohner**<sup>8</sup>, davon gut 4.574 im Kernort. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die sieben Ortsteile, wobei Schweinberg im Osten mit knapp 707 Einwohnern den größten Anteil auf sich vereint.<sup>9</sup> Zwischen 2011 und 2021 war dabei ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl (-1,5 %) zu verzeichnen.

Die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>10</sup> geht in Hardheim von einem Einwohnerzuwachs auf 6.844 EW bis zum Jahr 2030 aus. Bei einer realistischen Prognose ist somit von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen. So sind in **Hardheim** die in der Erschließung befindlichen Neubaugebiete sowie die schrittweise Wiederbelegung der Kaserne Hardheim und Gerätedepot Wurmberg mit insgesamt rd. 800 Dienstposten zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Hardheim ist in den nächsten Jahren die Erschließung von mehreren Neubaugebieten mit insgesamt rd. 115 Wohneinheiten<sup>11</sup> sowie die Realisierung des Wohnkomplexes „Glashaus“ mit rd. 40 Wohneinheiten geplant<sup>12</sup>. Dies entspricht

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2021.

<sup>9</sup> Quelle: Gemeinde Hardheim (Stand: 30.09.2021). Daten weichen vom Statistischen Landesamt ab.

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

<sup>11</sup> Quelle: Gemeinde Hardheim: In den nächsten fünf Jahren sind in Hardheim (inkl. der Innerortsentwicklung Hofackergarten) 115 WE vorgesehen, davon rd. 80 WE in Hardheim und rd. 25 – 30 WE in den Ortsteilen Schweinberg, Gerichtstetten und Bretzingen).

<sup>12</sup> Konkrete Planungen zur Realisierung von Wohnungen auf dem „Glashaus-Areal“ laufen derzeit. Mit einer Umsetzung ist ebenfalls im gleichen Zeithorizont zu rechnen.

bei konservativen Annahmen einem zusätzlichen Einwohneräquivalent von rd. 300 Einwohnern.<sup>13</sup> Für die weiteren Schritte werden somit potenziell mit 7.068 Einwohnern gerechnet.<sup>14</sup>

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen **Beschäftigten** am Arbeitsort Hardheim betrug 2021 ca. 2.387 Personen.<sup>15</sup> Damit hat Hardheim neben der Wohnfunktion auch eine Bedeutung als Gewerbestandort. Auffällig ist der hohe Anteil der beschäftigten Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe (ca. 70 %), im Gegensatz zu den Wirtschaftsbereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr (ca. 7 %) sowie sonstigen Dienstleistungen (ca. 22 %). Dies erklärt sich dadurch, dass u. a. Unternehmen wie Grammer Interior Components GmbH (Metallverarbeitung, Automobilzulieferer) und Eirich GmbH & Co. KG (Maschinenbau) am Ort ansässig sind.

**Topografisch** gesehen liegt Hardheim im Tal von Erfa und Riedbach. Nach Osten erheben sich Schmalberg und Wurmburg. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf den Nordteil der Gemeinde, v.a. an den Hangflächen im Nordwesten. Ein größeres Neubaugebiet wurde am nördlichen Ortsrand oberhalb der Straße „Querspange“ erschlossen und wird nun erweitert.

Die **Gewerbelagen** sind im Süden und Osten zu finden: das Gewerbegebiet Bauernau am südlichen Ortsausgang Richtung Bretzingen sowie das Gewerbegebiet Tiefer Weg am Ostrand von Hardheim, auf der südlichen Seite der Bundesstraße 27 Richtung Walldürn und Mosbach.

Die **Einzelhandelsstrukturen** der Gemeinde Hardheim stellen sich wie folgt dar:

**Ortszentrum:** Im Ortskern ist überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel vorhanden, der ergänzt wird durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich vom Marktplatz aus in Richtung Wertheimer Straße bis zum Abzweig Miltenberger Straße sowie nach Osten in der Würzburger Straße bis zum Abzweig Kolpingstraße. Hinzu kommen der Erfapark südlich der Würzburger Straße sowie der Bereich an der Walldürner Straße zwischen Marktplatz und Holzgasse bzw. Riedstraße. Am Standort Erfapark ist eine vollständige Neuordnung des Areals mit der Ansiedlung von Rewe (und weiterer Nutzungen) vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Haupteinkaufslage erfolgt über die B 27, die sich von Osten kommend über die Würzburger Straße, den Marktplatz und die Walldürner Straße durch den Ortskern zieht. Dadurch sind die Hauptgeschäftslagen Hardheims mit starkem Durchgangsverkehr belastet. Das Einzelhandelsangebot in der Haupteinkaufslage ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Wesentlichen beschränkt sich das Angebot auf Betriebe des Ladenhandwerks. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Betriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Schuh Berberich, Raumausstattung Beuchert). Des Weiteren ist auf dem Eirich-Areal östlich des Ortskerns eine Verlagerung von Aldi vom derzeitigen Standort Ignaz-Schwinn-Straße vorgesehen. (Planstandort)

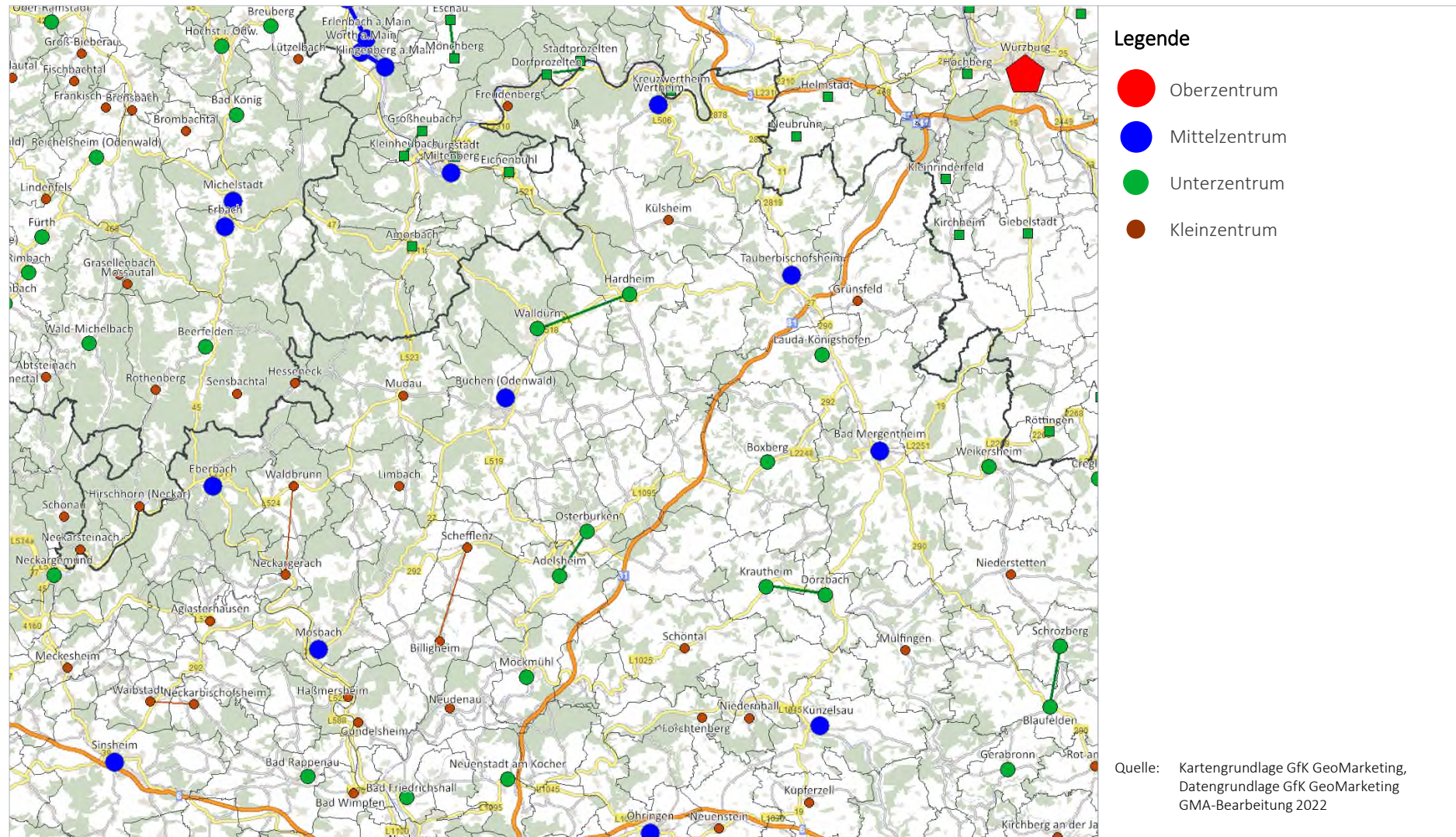
<sup>13</sup> Es wird je Wohneinheit von einer Belegungsdichte von 3,0 Personen in den Neubaugebieten und 2,0 Personen im Projektgebiet „Glashaus“ ausgegangen. Darüber hinaus wird mit Wanderungen innerhalb der Gemeinde Hardheim gerechnet, so dass insgesamt mit zusätzlichen 300 Einwohnern gerechnet wird.

<sup>14</sup> vgl. im Detail Interkommunales Einzelhandelskonzept GVV Hardheim-Walldürn, GMA 2022.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2021).



**Karte 1: Lage von Hardheim und zentralörtliche Struktur in der Region**



- / **Nebenlagen:** Nördlich des alten Ortskerns befindet sich an der Bgm.-Henn-Straße ein weiterer Versorgungsschwerpunkt mit einem Bäcker (Weber Smart Shop) sowie einer Apotheke, Zeitschriftenladen, einem Frisörgeschäft und einer Sparkassenfiliale. Der Standort dient in erster Linie der Nahversorgung der nach Norden hin anschließenden Wohngebiete zwischen Bgm.-Henn-Straße und Wertheimer Straße.
- / **Sonstige Standorte:** Querspange / Ferdinand-Müller-Straße (Rewe mit Bäcker im Vorkassenbereich: Verlagerung, ggf. Nachnutzung durch andere Anbieter im Lebensmittelbereich; Raiffeisenmarkt, KiK<sup>16</sup>), Norma mit Getränkemarkt und Metzgerei an der Würzburger Straße und im Gewerbegebiet Tiefer Weg im südöstlichen Teil der Gemeinde (Aldi-Lebensmitteldiscounter (Aufgabe des Standortes nach Verlagerung), Stabilo Bau-fachmarkt).

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

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Hardheim unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Verlagerung 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.*

<sup>16</sup> KiK wird seinen Standort in Hardheim schließen. Als Nachmieter steht der Sonderpostenbaumarkt (aktuell Erfapark) bereits fest.

Auch im Einheitlichen **Regionalplan Rhein-Neckar**<sup>17</sup> wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen:

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

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

Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot ist wie folgt zu bewerten:

- /// Hardheim ist gemeinsam mit Walldürn die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.

**Das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot wird am Standort erfüllt.**

---

<sup>17</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.



### 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 zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

#### 1. Mikrostandort „Würzburger Straße“

Der **aktuelle Aldi-Standort** liegt in dezentraler Gewerbegebietslage am westlichen Rand des Kernortes und weist keinen Bezug zu Wohnbebauung auf. Es handelt sich somit um einen ausschließlich verkehrsorientierten Standort. Nun besteht die Möglichkeit, diesen Standort in den Ortskern von Hardheim auf das sog. „Eirich-Areal“ zu verlagern und somit Verkaufsflächen wieder zurück ins Zentrum zu holen. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist das Vorhaben somit positiv zu bewerten.

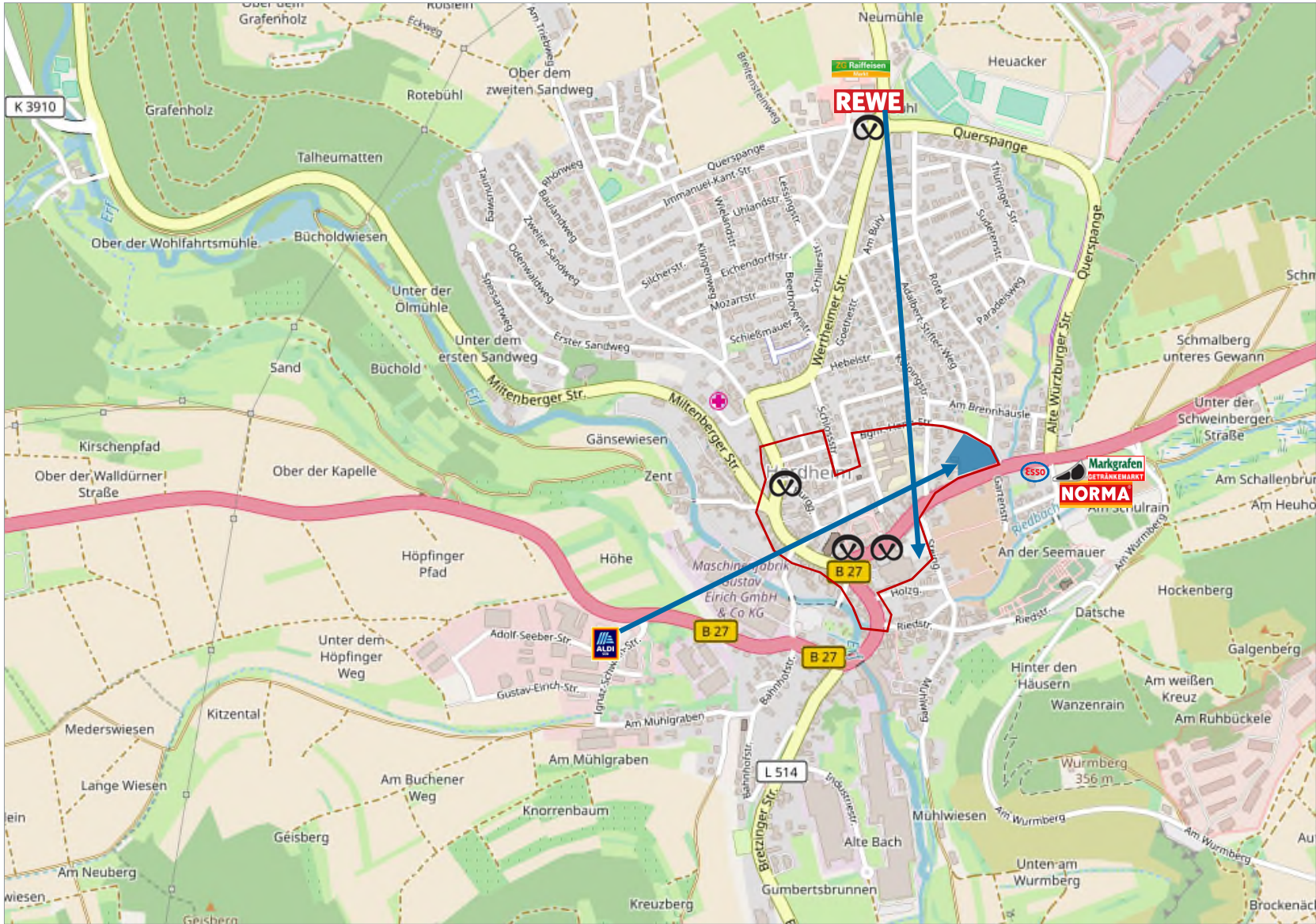
Der bestehende Standort von Aldi ist ein Mietobjekt und der Mietvertrag am Standort wäre zum 30.11.2026 kündbar. Zudem ist im Mietvertrag ebenfalls eine Wettbewerbsklausel enthalten, die den Vermieter verpflichtet, für die Vertragsdauer und darüber hinaus für weitere fünf Jahre bis zum 30.11.2031 keinen weiteren Lebensmitteleinzelhandel am Standort zuzulassen. Parallel hierzu laufen jedoch auch Gespräche für eine Nachnutzung des Standortes außerhalb des Einzelhandels durch andere gewerbliche Nutzungen. Es bestehen zahlreiche Anfragen zur Nachnutzung des Objekts im gewerblichen Bereich. Insofern wird im Rahmen der Analyse davon ausgegangen, dass der Altstandort nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden wird.

Der **Planstandort** befindet sich auf dem sog. „Eirich-Areal“ westlich des Kreuzungsbereiches der Würzburger Straße (B 27) und der Bürgermeister-Henn-Straße. Westlich des Plangrundstückes ist mit dem Fotoatelier Bernhard ein weiterer Einzelhandelsbetrieb vorzufinden.<sup>18</sup> In Richtung Norden wird der Planstandort durch die Bürgermeister-Henn-Straße begrenzt, nördlich davon sind Wohngebiete prägend. Im weiteren Verlauf in Richtung Westen sind ein Gastronomiebetrieb, das Schreibwarengeschäft XANA sowie das Walter-Hohmann-Schulzentrum vorzufinden. In Richtung Osten ist nördlich der B 27 ebenfalls Wohnbebauung prägend. Südlich der Würzburger Straße, vis-à-vis des Plangrundstückes, ist ein größerer Schrebergartenbereich vorzufinden, welcher immer wieder durch Wohnbebauung entlang der Würzburger Straße unterbrochen wird. Hier ist perspektivisch ebenfalls die Realisierung von Wohnbebauung vorgesehen. Südöstlich befinden sich eine Tankstelle sowie das Opel-Autohaus Gärtner. Weiter westlich soll am Standort Erfapark ein moderner Ortsmittelpunkt mit verlagerten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und weiteren Geschäften im revitalisierten Erfapark entstehen. Zusammen mit Aldi werden neue Magnetbetriebe und Frequenzbringer für den Ortskern geschaffen und Verkaufsflächen von dezentraler Gewerbegebietslage wieder in Richtung des Zentrums „zurückgeholt“.

<sup>18</sup> Das Fotoatelier Bernhard wird in Kürze schließen.



Karte 2: Mikrostandort Würzburger Straße



- Legende**
-  Standort
  -  zentraler Versorgungsbereich
  -  Bäckerei
  -  Metzgerei
  -  Getränkehandel

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

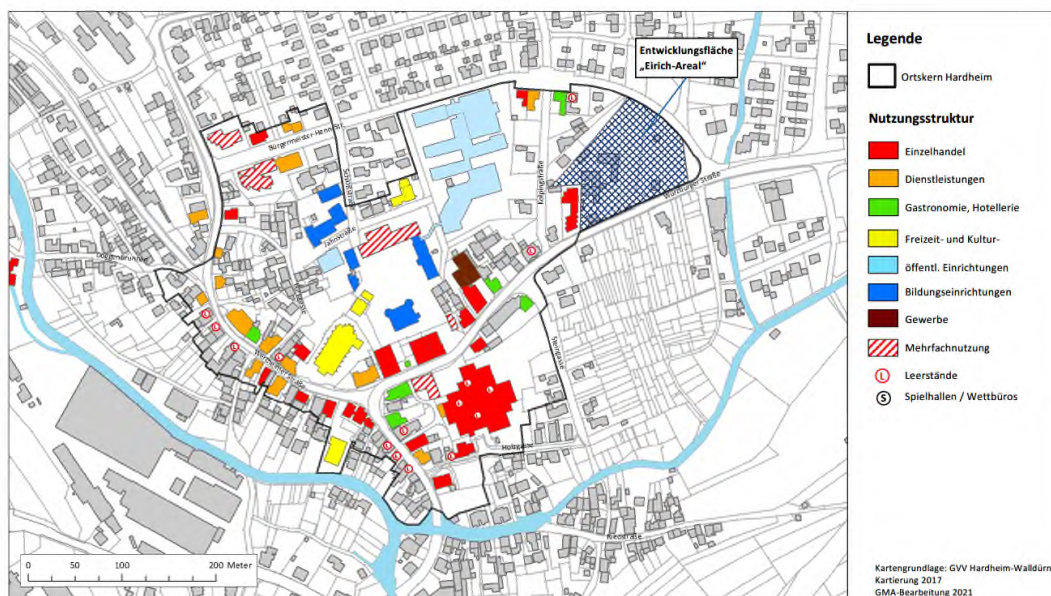
Das **Planareal** selbst eignet sich hinsichtlich Größe und Flächenzuschnitt gut zur Realisierung des Aldi Lebensmitteldiscounters. Ein Großteil des Geländes wird heute durch Grünflächen belegt. Im östlichen Bereich des Areals befindet sich derzeit ein Wohnhaus. Auf der Nachbarfläche ist eine Abstellfläche für Pkw (Autoverkauf) vorhanden.

In **verkehrlicher Hinsicht** ist der Standort gut sowohl aus allen Richtungen des Gemeindegebietes als auch den umliegenden Gemeinden und Ortsteilen erreichbar. Bezüglich der Erschließung des Planareals ist eine Zufahrt auf das Gelände über die Würzburger Straße geplant. Ein Anschluss an den ÖPNV ist über die Haltestelle „Rote Au“ im nördlichen Bereich des Planareals vorhanden. Des Weiteren schließen sich direkt an den Planstandort umfangreiche Wohngebiete v. a. in Richtung Norden an, so dass ebenfalls ein fußläufiges Einzugsgebiet erschlossen wird. Durch die Lage an der B 27 ist darüber hinaus eine sehr gute Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Planareals aus Richtung des Hauptverkehrsträgers vorhanden.

Der Planstandort **liegt innerhalb des im interkommunalen Einzelhandelskonzept<sup>19</sup>** abgegrenzten und faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich von Hardheim. Dieser wird aktuell im Schwerpunkt durch kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist aktuell mit dem Projekt Erfapark ein Vorhaben in Planung, welches die Verlagerung von Rewe von Standort Querspange und weiterer ergänzender Nutzungen im Erfapark vorsieht. Durch diese Angebotsergänzung soll der für den Ortskern zentrale Standort attraktiviert werden.

Auch mit der geplanten Verlagerung von Aldi aus Gewerbegebietslage zurück in den Ortskern wird das Ziel verfolgt, die Frequenz innerhalb des Ortskerns zu erhöhen. Dabei stellt die Verlagerung von Aldi in den Ortskern eine sinnvolle Ergänzung zu den Planungen am Standort Erfapark dar. Aufgrund der Ausrichtung des Projekts am Standort Erfapark auf das Vollsortimentssegment treten beide Vorhaben nicht in Konkurrenz zueinander.

**Abbildung 1: zentraler Versorgungsbereich Hardheim**



Quelle: Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des GVV Hardheim-Walldürn, GMA, 2022.

<sup>19</sup> Vgl. Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn, GMA 2022.



Unter **nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** wird sich die Situation in der Gemeinde Hardheim durch das Zurückholen eines wichtigen Lebensmittelanbieters aus der Gewerbegebietslage in den Ortskern und direkt angrenzend an Hauptwohnlagen deutlich verbessern. Dabei wird sichergestellt, dass am Altstandort kein Lebensmittelmarkt mehr entstehen kann. Dieser soll voraussichtlich gewerblich außerhalb des Einzelhandels genutzt werden.

Unter **regionalplanerischen Gesichtspunkten** ist für die Gemeinde Hardheim als Unterzentrum ein zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte abgegrenzt. Der Standort „Eirich-Areal“ liegt am Rand des ausgewiesenen Vorranggebietes und zudem innerhalb des im kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich somit auch in regionalplanerischer Hinsicht um einen städtebaulich integrierten Standort.

Im Fall von Hardheim handelt es sich bei dem Aldi-Standort somit um einen Nahversorgungsstandort im zentralen Versorgungsbereich und am Rand des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Über Sortimente der Nahversorgung hinausgehende Angebote sind am Standort nicht geplant. Auch in Verbindung mit den sonstigen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Hardheim lässt sich festhalten, dass mit dem Vorhaben von Aldi ein Lebensmitteldiscounter von dezentraler Gewerbegebietslage wieder in den Ortskern verlagert und in diesem Zuge modern und zukunftsfähig aufgestellt und gesichert werden soll. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dieser nicht wieder im Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Voraussichtlich ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Insofern leistet das Vorhaben auch in regionalplanerischer Hinsicht an einem integrierten Standort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung und einer Stärkung des Ortskerns von Hardheim bei einem zeitgleichen „Rückholen“ von Verkaufsfläche vom Rand der Gemeinde in das Zentrum.

## 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 für zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte ausgeführt:

*Z 1.7.3.1 „In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.“*

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

### 3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Im hier vorliegenden Fall befindet sich das „Eirich-Areal“ am Rand des abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um die Verlagerung des seit Jahren am Standort Ignaz-Schwinn-Straße in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage gelegenen Aldi-Standortes in den Ortskern von Hardheim. Der Standort ist dabei Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und zeichnet sich durch seine Nähe zu den Hauptwohnlagen von Hardheim aus. Zusammen mit den ebenfalls im Ortskern bestehenden Planungen zur Attraktivierung des Erfapark-Standortes könnte der Aldi-Lebensmitteldiscounter ein wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern sein und so auch eine Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.
- Insgesamt handelt es sich bei dem Planstandort somit um einen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und am Rand des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter, wohnstandortnaher Lage gelegenen Versorgungsstandort für die Gemeinde Hardheim. Durch seinen engen Wohngebietsbezug und die Übernahme auch fußläufiger Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ist der Standort als ein auf die Nahversorgung ausgerichteter Standort mit engem Wohngebietsbezug zu bewerten. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dieser nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. Voraussichtlich wird der Standort gewerblich genutzt werden.

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 ein Areal in einem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und zudem am Rand des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Aldi von Gewerbegebietslage wieder in den Ortskern zurückgeholt wird und das Zentrum von Hardheim durch die Neuaufstellung von Aldi gesichert und gestärkt werden soll.

**Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

#### **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**

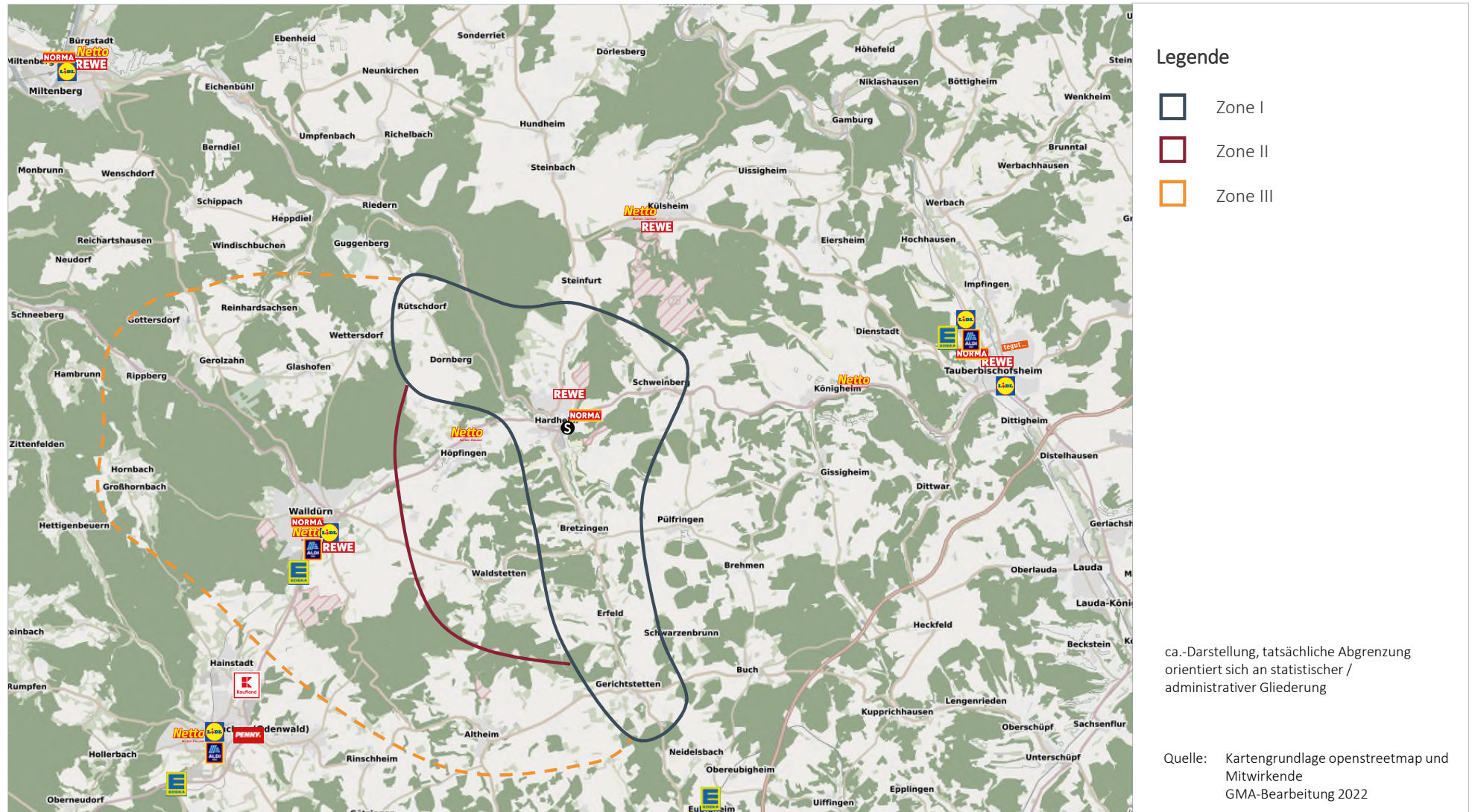
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

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 Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort 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.

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 Hardheim und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /** Ergebnisse des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn 2022.

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum





Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte kann der verlagerte und modernisierte Aldi-Markt ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich im Wesentlichen auf den GVV Hardheim-Walldürn bezieht und hier insbesondere Hardheim und Höpfingen einschließt.<sup>20</sup>

- /// Hardheim: 7.068 Einwohner.
- /// Höpfingen: 3.165 Einwohner
- /// Walldürn: 11.809 Einwohner

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Distanzen zwischen den Mitgliedskommunen des GVV intensive Austauschbeziehungen im Einzelhandel bestehen. Darüber hinaus ist v. a. für Hardheim und Walldürn mit über das Stadt- bzw. Gemeindegebiet hinausgehenden Kundeneinkaufsbeziehungen zu rechnen. Für die Gemeinde **Hardheim** ist traditionell ein Einzugsgebiet vorhanden, welches sich auf die angrenzenden Gebiete (z. B. Raum Kilsheim, Königheim, Ahorn, Erfatal Richtung Eichenbühl) bezieht. **Walldürn** übt Einfluss insbesondere in Richtung Norden und Süden und durch vorhandene Arbeitsplatzverflechtungen ebenfalls in Richtung des Mittelzentrums Buchen aus. Kunden aus der Gemeinde **Höpfingen** tendieren hingegen sowohl i.R. Hardheim als auch i.R. Walldürn. Es sind umfangreiche Kundenmehrfachverflechtungen an verschiedene Standorte vorhanden.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 6.370.**<sup>21</sup>

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

**ca. 2.445 €**<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 im GVV Hardheim-Walldürn auf einem durchschnittlichen Niveau.

**Im Einzugsgebiet der Wohnbevölkerung beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Lebensmittelmarkt auf 52,7 Mio. €. Davon entfallen auf**

- /// Hardheim 16,9 Mio. €.
- /// Höpfingen 7,7 Mio. €
- /// Walldürn 28,1 Mio. €

<sup>20</sup> Aktuelle Einwohnerzahl zzgl. erwartete zusätzliche Einwohner infolge Realisierung von Neubaugebieten in allen drei GVV-Kommunen (vgl. im Detail IEHK für den GVV Hardheim-Walldürn).




<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, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.



**Sondereffekte** ergeben sich insbesondere in Hardheim durch die Reaktivierung von Kaserne und Gerätedepot Wurmberg mit insgesamt rd. 800 Dienstposten. In Walldürn ist ebenfalls die Bundeswehr mit rd. 850 Dienstposten stationiert. Für den hier relevanten Lebensmittelbereich ergibt sich bei einem Ausgabebetrag pro Soldat und Arbeitstag von 5,60 €<sup>24</sup> ein Potenzial von jeweils zusätzlich rd. 1,0 Mio. €. **Für die weiteren Untersuchungsschritte werden folgende Kaufkraftvolumina im Lebensmitteleinzelhandel angesetzt:**

	Hardheim:	17,9 Mio. €
	Höpfingen:	7,7 Mio. €
	Walldürn:	29,1 Mio. €

**Insgesamt ist somit im Lebensmitteleinzelhandel ein Kaufkraftvolumen von 54,7 Mio. € vorhanden.**

### 3. Umsatzprognose für den Aldi-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 Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>25</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 Aldi-Lebensmitteldiscounter am Standort „Eirich-Areal“ mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK<sup>26</sup> anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>27</sup>

<sup>24</sup> gemäß Daten des dwif e.V. Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.

<sup>25</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.

<sup>26</sup> Für die am Standort ebenfalls bauleitplanerisch vorgesehenen Lebensmittelhandwerksbetriebe ist von einer mit Aldi vergleichbaren Kundenherkunft auszugehen.

<sup>27</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 2: Umsatzprognose Aldi, Ortskern, Hardheim

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio.€	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Hardheim	17,9	21 – 22	3,8 – 3,9	0,9 – 1,0	4,8	72 – 73
Höpfingen	7,7	8	0,6	0,1 – 0,2	0,7 – 0,8	11
Walldürn	29,1	<< 1	0,1 – 0,2	<< 0,1	0,1 – 0,2	2 – 3
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>54,7</b>	<b>8 – 9</b>	<b>4,6</b>	<b>1,1</b>	<b>5,7</b>	<b>86</b>
Streuumsätze			0,7	0,2	0,9	14
<b>Insgesamt</b>			<b>5,3</b>	<b>1,3</b>	<b>6,6</b>	<b>100</b>

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

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

Somit lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,3 – 1,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Ein höherer Umsatz ist mit Blick auf die Wettbewerbssituation vor Ort und insb. die Planungen in Hardheim selbst im GVV nicht realistisch. Bezüglich der Umsatzherkunft lässt sich festhalten, dass ca. 72 – 73 % des durch den verlagerten und modernisierten Aldi-Lebensmitteldiscounter realisierten Umsatzes aus der Gemeinde Hardheim selbst stammen werden. Dies unterstreicht die auf die Nahversorgung ausgerichtete Versorgungsbedeutung des Aldi-Lebensmitteldiscounters für die Gemeinde Hardheim.

Die im Rahmen der Umsatzprognose ermittelten Marktanteile lassen sich wie folgt einordnen:

- / In **Hardheim** selbst (Zone I) wird ein Marktanteil von rd. 21 -22 % zu erwarten sein. Die weitere Wettbewerbssituation im Discountbereich ist mit einem Norma-Lebensmitteldiscounter besetzt. Darüber hinaus bestehen weitere Kundenverflechtungen an andere Discountstandorte im Umland. Insofern ist der Marktanteil in Hardheim als Maximalwert einzuordnen.
- / Zone II des Einzugsgebietes wird durch die Gemeinde **Höpfingen** ausgebildet. Hier ist zum einen vor Ort mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter ebenfalls ein Angebot im Discountbereich vorhanden. Darüber hinaus rückt der Aldi-Standort für Höpfinger Kunden durch die Verlagerung in den Ortskern in eine weitere Entfernung im Vergleich zur aktuellen Situation, so dass die Marktanteile mit Höpfinger Kunden mit rd. 8 % unter Berücksichtigung der sonstigen Angebotsstrukturen in Höpfingen, Hardheim und Walldürn ebenfalls als Maximalwerte einzuordnen sind.
- / Aus Richtung **Walldürn** (Zone III) ist ausschließlich durch Pendlerbeziehungen mit allenfalls sehr geringen Kundenbeziehungen zu rechnen, da in Walldürn selbst ein umfassendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden ist.
- / Darüber hinaus ist mit Streuumsätzen durch die Lage an der B 27 und durch Kunden von außerhalb (insb. Kulsheim, Königheim, Ahorn) zu rechnen. Diese Effekte werden über Streuumsätze abgebildet. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird jedoch nicht erschlossen.

#### 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.

Für das Unterzentrum Hardheim umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich neben dem Gemeindegebiet von Hardheim ebenfalls die westlich angrenzende Kommune Höpfigen.

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

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

- /// Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters (inkl. der sonstigen vorgesehenen Lebensmittelhandwerksbetriebe) umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpfigen, welche dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hardheim zugeordnet ist. Auch aus Walldürn ist mit sehr geringen Kundenverflechtungen zu rechnen. Daneben ist durch die Standortlage an der B 27 sowie durch die vorhandenen Einkaufsverflechtungen in Richtung Kilsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.
- /// Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass rd. 72 – 73 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gemeinde Hardheim stammen werden. Rd. 11 % stammen aus Höpfigen; rd. 2 – 3 % aus Walldürn. Als Streuumsätze sind rd. 14 % zu bewerten.
- /// Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten. Es stammen rd. 86 % der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## 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. Hierfür ist zunächst die Wettbewerbssituation in Hardheim und im Umland darzustellen und zu bewerten. Dabei sind auch die Planungen im GVV Hardheim-Walldürn darzustellen und eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Planungen zu erstellen. Darüber hinaus ist ebenfalls das Einzelvorhaben Aldi-Verlagerung in Hardheim separat einzuordnen.

### 1. Angebotssituation im Einzugsgebiet

#### 1.1 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Hardheim und Planungen

Im Unterzentrum Hardheim sind im Lebensmittelbereich derzeit ca. 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einer Umsatzleistung von ca. 16 – 17 Mio. € im Lebensmittelbereich vorhanden. Dabei ist auf folgende größere Lebensmittelmärkte hinzuweisen:

- / **Rewe**, Supermarkt, Wertheimer Straße, ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK, Markt zur Sicherung der Nahversorgung für die nördlichen Hardheimer Wohngebiete, am nördlichen Ortsausgang in Richtung Kilsheim im Standortverbund mit KiK<sup>28</sup> und dem Raiffeisenmarkt gelegen, Bäckerei im Vorkassenbereich, sehr gut frequentierter Supermarkt mit ausreichendem Stellplatzangebot. Markt soll in den Ortskern neben den Erfapark verlagert werden. Der Altstandort soll ggf. weiter durch einen Anbieter im Lebensmittelbereich mit unveränderter Verkaufsfläche betrieben werden.<sup>29</sup>
- / **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Würzburger Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK, Lebensmitteldiscounter mit ausreichendem Stellplatzangebot, im Standortverbund mit Markgrafen-Getränkemarkt und einer Metzgerei, in verkehrsexponierter Standortlage, gut frequentierter Lebensmittelmarkt. Markt soll am Standort auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Bestandsstandort erweitert werden.
- / **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Ignaz-Schwinn-Straße, ca. 880 m<sup>2</sup> VK, dezentral gelegener Lebensmitteldiscounter, der auf das „Eirich-Areal“ an den zentralen Versorgungsbereich von Hardheim verlagert und in diesem Zuge modern und zeitgemäß auf 1.200 m<sup>2</sup> VK erweitert werden soll. Am Altstandort wird kein weiterer Lebensmittelmarkt entstehen. Dies ist mietvertraglich ausgeschlossen. Der Standort soll voraussichtlich außerhalb des Einzelhandels durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt werden. (Planung)

<sup>28</sup> perspektivisch Sonderpreis-Baumarkt.

<sup>29</sup> Am Standort wurde zwischenzeitlich unter Einbeziehung der sonstigen Flächen im Umfeld eine Veränderungssperre beschlossen, um einen Bebauungsplan aufzustellen und so die derzeit nicht durch einen Bebauungsplan belegten Flächen gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hardheim zu steuern. Unabhängig von der Veränderungssperre hat Rewe die mietvertragliche Möglichkeit eine weitere Verlängerungsoption zu ziehen. Damit wäre der Standort mindestens bis 2029 nicht durch einen anderen Lebensmittelmarkt belegbar.

Neben den o. g. größeren Anbietern im Lebensmittelbereich ist des Weiteren auf das kleine Lebensmittelgeschäft „Um's Eck“-Seitz im Ortsteil Gerichtstetten hinzuweisen, welches in eine Bäckerei integriert ist und ein kleines Lebensmittelangebot vorhält. Darüber hinaus sind in Hardheim einen **Getränkemarkt** (Markgrafen-Getränkemarkt im Standortverbund mit Norma sowie ein Raiffeisenmarkt mit einem kleinen Getränkeangebot vorhanden. Im Ortsteil Gerichtstetten ist des Weiteren mit dem Anbieter Getränke Linsler ebenfalls ein Angebot vorhanden. Weiterhin sichern mehrere Bäckereien und eine Metzgerei eine Versorgung im Bereich Lebensmittelhandwerk.

Im **zentralen Versorgungsbereich** von Hardheim ist derzeit lediglich ein Angebot im Lebensmittelhandwerk vorhanden. So befinden sich ausschließlich drei Bäckereien im Ortskern von Hardheim. Im Einzelnen ist hier auf die Anbieter Bäckerei Gärtnersmühle, Bäckerei Dietz-Thorwart und Bäckerei Weber hinzuweisen. **Insofern sind derzeit kein Lebensmittelmarkt und auch kein Getränkemarkt im zentralen Versorgungsbereich vorhanden.**

Als **Planungen** sind in Hardheim derzeit folgende Vorhaben in der Diskussion:

- Zum einen ist die Verlagerung von Aldi vom Standort Ignaz-Schwinn-Straße mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 880 m<sup>2</sup> auf das sog. „Eirich-Areal“ mit einer Verkaufsfläche von dann 1.200 m<sup>2</sup> geplant. Der Altstandort wird nach Angaben der Gemeinde Hardheim durch einen Gewerbebetrieb wiederbelegt. Eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt ist zudem mietvertraglich ausgeschlossen. (Planvorhaben)
- Des Weiteren ist eine Erweiterung des bestehenden Norma-Lebensmitteldiscounters am Standort Würzburger Straße von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf dann 1.200 m<sup>2</sup> VK am bestehenden Standort vorgesehen.
- Darüber hinaus soll der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter vom derzeitigen Standort an der Querspange an den Standort Erfapark verlagert werden. Die Verkaufsfläche soll dabei 1.800 m<sup>2</sup> VK betragen. Im Bereich des Erfaparks ist eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen.
- Am Altstandort Rewe in der Querspange ist durch die bestehende Baugenehmigung die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VK möglich. Entsprechend wird in der vorliegenden Untersuchung dieser Umstand berücksichtigt. Ggf. kann der Standort jedoch auch durch die Gemeinde als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus oder anderweitig genutzt werden. In diesem Fall werden die genehmigten Flächen entfallen. Durch die kürzlich verabschiedete Veränderungssperre und die mietvertraglichen Möglichkeiten der Fa. Rewe sind Weiterentwicklungen über den genehmigten Bestand hinaus aktuell nicht möglich.

## 1.2 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Höpfingen

Als wichtiger Anbieter ist seit 2021 auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Café mit rd. 100 m<sup>2</sup>), der die Nahversorgung sichert, hinzuweisen. Insgesamt beläuft sich die Umsatzleistung im Lebensmittelbereich inkl. Netto auf rd. 4,0 Mio. €.

Die Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel wird durch zwei Bäckereien (Gärtnersmühle, Backshop Kiliansbäck im Netto) und zwei Getränkemarkte (Greulich, Waltenberger) dargestellt. In Waldstetten wurde 2021 ein Café mit Backwarenangebot eröffnet. Ergänzt wird

das Angebot durch der Verkaufsautomat des Hofladens Brenneis und das Café im Seniorenzentrum.

### 1.3 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Walldürn und Planungen

In Walldürn sind folgende strukturprägende Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel vorzufinden:

- /// **Rewe**, Supermarkt, Otto-Hahn-Straße, 1.850 m<sup>2</sup> VK, dezentrale Standortlage in der Fachmarkttagglomeration Otto-Hahn-Straße mit weiteren Anbietern im Lebensmittelbereich sowie aus anderen Sortimentsbereichen (z. B. dm-Drogeriemarkt, KiK, K+K Schuhe), insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber mit integriertem Getränkemarkt. Der Anbieter hat kürzlich modernisiert und seine Verkaufsfläche erweitert. Dies geschah innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- /// **EDEKA**, Lebensmittelvollsortimenter, Buchener Straße, ca. 1.020 m<sup>2</sup> VK, langjährig am Standort ansässig, modernisierungsbedürftiger Anbieter sowohl hinsichtlich Verkaufsfläche als auch Marktauftritt (zur Verlagerung vorgesehener Markt). Der Anbieter plant eine Verlagerung auf das Areal südwestlich wohnfitz und einen Neubau mit 1.700 m<sup>2</sup> VK. Am Altstandort wird durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt, dass dort keine weitere Nutzung im Lebensmitteleinzelhandel möglich sein wird.
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Otto-Hahn-Straße, ca. 1.060 m<sup>2</sup> VK, Lage im Standortverbund mit Rewe und Lidl sowie weiteren Fachmärkten, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber, kürzlich erweitert und modernisiert. Auf dem Grundstück soll ein Backshop mit Café innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächenfestsetzungen des B-Plans realisiert werden.
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Buchener Straße, ca. 950 m<sup>2</sup> VK, Lage nördlich der Standorttagglomeration Otto-Hahn-Straße, moderner Wettbewerber.
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Otto-Hahn-Straße, ca. 1.280 m<sup>2</sup> VK, Lage im Standortverbund mit Rewe und Aldi sowie weiteren Fachmärkten, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.
- /// **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Dr.-Heinrich-Köhler-Straße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK, Standortlage im südlichen Kernstadtbereich, in der Nähe weitere Lebensmittelhandwerksbetriebe (z. B. Metzgerei Müller), Anbieter zur Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere, Norma möchte langfristig seinen Standort innerhalb der Kernstadt verlagern. Konkrete Planungen sind allerdings noch nicht bekannt (z. B. Nutzung einer bereitstehenden Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie oder Verlagerung an einen anderen Standort). Der aktuelle Standort ist hinsichtlich Flächenzuschnitt, Parkierung und Immobilie nicht mehr zeitgemäß und auch nach einer möglichen Umsiedlung nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel vermietbar. Hier ist perspektivisch von einer Nutzung als Wohnstandort auszugehen.

Neben diesen strukturprägenden Anbietern sind darüber hinaus in Walldürn weitere Anbieter vorzufinden. Die Umsatzleistung der Betriebe in Walldürn beläuft sich auf insgesamt ca. 35 – 36 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Als Planungen sind in Walldürn folgende Vorhaben darzustellen:

- Bereits langjährig möchte Edeka seinen Standort von der Buchener Straße im Gewerbegebiet „Spangel“ verlagern. In diesem Zug soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Dort soll ein Edeka-Markt mit 1.700 m<sup>2</sup> VK, davon 1.200 m<sup>2</sup> VK für Lebensmittel und 500 m<sup>2</sup> VK für Getränke entstehen. Am Altstandort von EDEKA erklärt sich die Eigentümerin / Inhaberin der Baugenehmigung dazu bereit, dauerhaft auf die Baugenehmigung zur Einzelhandelsnutzungen zu verzichten und dies auch im Grundbuch dinglich sichern lassen. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan „Buchener Straße“ angepasst und eine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am bisherigen Standort des EDEKA-Marktes ausgeschlossen. Insofern wird durch die o.a. Maßnahmen sichergestellt, dass am Altstandort kein Lebensmittelmarkt mehr entstehen kann.
- Darüber hinaus plant Norma mittel- bis langfristig seinen Standort innerhalb von Walldürn zu verlagern. Als Standorte stehen hierbei insbesondere Standorte im engeren Kernstadtbereich im Fokus. Mit einer solchen Verlagerung einher geht i. d. R. auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Der Altstandort würde voraussichtlich durch Wohnen genutzt werden. Eine Nachnutzung als Lebensmitteleinzelhandelsstandort ist hinsichtlich der Rahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation ausgeschlossen.


Als Besonderheit im Fall des GVV Hardheim-Walldürn bleibt festzuhalten, dass hier im Unterschied zu anderen Standorten **alle** denkbaren Optimierungs- und Modernisierungsvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel zeitgleich diskutiert werden. An anderen Standorten kommen die Projekte i. d. R. nacheinander in die Entwicklung, so dass hier auf Basis von Einzelfallentscheidungen bewertet wird. Faktisch wird das gesamte Kaufkraftvolumen im GVV Hardheim-Walldürn bei einer Realisierung der Vorhaben neu verteilt.

## 2. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes ist insbesondere auf die Wettbewerbsstrukturen insb. in Richtung Norden, Osten und Süden hinzuweisen:

- Nördlich von Hardheim folgt der Standort **Külshheim**. Dort ist mit einem modernen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und einem Netto-Lebensmitteldiscounter inkl. ergänzendem Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelhandwerk ein Wettbewerbsstandort vorhanden. Weiter in Richtung Norden ist auf das Mittelzentrum **Wertheim** und hier auf den Standort Reinhardshof hinzuweisen. Dort ist neben Rewe ein weiterer Aldi-Standort vorhanden. In Richtung Nordwesten sind die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte im Raum Bürgstadt / Miltenberg zu finden. Aufgrund der Planungen in Hardheim ist perspektivisch insgesamt von stärkeren Verflechtungen aus dieser Richtung auszugehen.
- In Richtung Osten folgt in der Gemeinde **Königheim** ein weiterer Versorgungsstandort mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter (Erweiterung des Marktes vorgesehen). Königheim ist bereits in Teilen in Richtung des Mittelzentrums Tauberbischofsheim ausgerichtet. Jedoch bestehen auch in Richtung Hardheim Einkaufsverflechtungen, die sich infolge einer Realisierung der Planungen im Ortskern perspektivisch verstärken werden.







-  In Richtung Süden ist in Ahorn nur ein rudimentäres Angebot (Edeka Langer) vorhanden, so dass auch aus dieser Richtung Einkaufsverflechtungen nach Hardheim bestehen.

### 3. Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Vorhaben im Lebensmittelbereich

Die Bewertung der Auswirkungen des Aldi-Vorhabens erfolgt im Rahmen einer Gesamtbetrachtung, in der **alle** derzeit in Rede stehenden Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn berücksichtigt werden. Ergänzend wird eine qualitative Einordnung des Aldi-Vorhabens in Hardheim im Rahmen einer „isolierten Betrachtung“ vorgenommen, um die Auswirkungen des Einzelvorhabens einordnen zu können.

Grundsätzlich beziehen sich alle skizzierten Vorhaben auf den Lebensmittelbereich, so dass durch die einzelnen Planvorhaben jeweils Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den verschiedenen Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöst werden. Ein reines „Aufsummieren“ möglicher zusätzlicher Umsätze der Planvorhaben bei einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung bzw. ein Aufsummieren der Umsatzumverteilungseffekte ist fachlich nicht begründbar, da jeweils wechselseitige Effekte auftreten. In der Realität wird es vielmehr zu einer Neuverteilung des gesamten Kaufkraftpotenzials zwischen den unterschiedlichen Vorhaben kommen. Damit verbunden ist auch eine Veränderung der Einzelhandelsverflechtungen, ohne dass hierbei die Umsatzleistungen an den neuen Standorten jeweils stark ansteigen werden.

Hierbei wurde im Rahmen der Fortschreibung des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den GVV Hardheim-Walldürn 2022 wie folgt vorgegangen:

-  Darstellung der Umsatzleistung der bestehenden Betriebe im GVV (strukturprägende Betriebe und sonstige Anbieter im Lebensmittelbereich)
-  Ermittlung der Umsatzleistung der Betriebe unter Berücksichtigung der Planungen
-  Ermittlung der Umsatzverschiebungen sowohl innerhalb des GVV als auch in regionaler Hinsicht
-  Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für den GVV als auch in regionaler Hinsicht

Im Folgenden werden die für die Einordnung des konkreten Vorhabens Aldi in Hardheim relevanten Werte und Aussagen hier wiedergegeben. Die vollständigen Ausführungen sind im Interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn 2022 zu finden.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung soll nun untersucht werden, welche Umsatzumverteilungseffekte bei einer zeitgleichen Realisierung aller Planvorhaben anhand einer Modellrechnung zu erwarten wären. Ausgangspunkt dieser Betrachtung sind jeweils die aktuellen Bestandsumsätze im Lebensmittelbereich. Hier erzielt Aldi an seinem aktuellen Standort mit 880 m<sup>2</sup> VK einen Gesamtumsatz von 5,7 Mio. €, davon rd. 4,6 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Zur Ermittlung der durch die einzelnen Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. der Veränderungen der Kaufkraftströme 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.

Unter Anwendung des Prognosemodells ergibt sich bei einer Realisierung aller Planungen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwohnerentwicklung an den einzelnen Standorten für Aldi an seinem neuen Standort einen Umsatz von rd. 6,6 Mio. €, davon rd. 5,3 Mio. € im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel IV., 3.). Bedingt durch die attraktivere Standortlage, den modernen Marktauftritt und die zu erwartenden positiven Verbundeffekte mit dem Projekt Erfapark ist damit unter Berücksichtigung der Planungen eine Steigerung der Umsatzleistung um rd. 0,9 Mio. €, davon rd. 0,7 Mio. € im Lebensmittelbereich, auszugehen.

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

##### 4.1 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.“*

## 4.2 Gesamtbetrachtung aller Vorhaben

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern die Planungen im GVV Hardheim-Walldürn städtebauliche Rückwirkungen gegenüber den bestehenden Anbietern sowohl innerhalb als auch außerhalb des GVV auslösen werden. Infolge der Realisierung aller Planungen wird es demnach zu einer Steigerung der Umsatzleistung sowohl in der Gemeinde Hardheim wie auch der Stadt Walldürn kommen. Im Folgenden ist nun eine Einordnung der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte innerhalb und außerhalb des GVV vorzunehmen.

In einem ersten Schritt sind die Umsatzleistungen der Planungen in Hardheim bzw. Walldürn den bislang an den jeweiligen Bestandsstandorten gebundenen Umsätzen gegenüberzustellen. Dieser Umsatz ist als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den anderen Wettbewerbsstrukturen im GVV und außerhalb zu bewerten, da diese Umsätze bereits durch die bestehenden Standorte und die bestehenden Kundenverflechtungen an den jeweiligen Standorten gebunden sind und an die neuen Standorte „mitgenommen“ werden. Folgende Werte lassen sich demnach zunächst festhalten:

**Tabelle 3: Ermittlung umsatzumverteilungsrelevanter Umsätze im Untersuchungsraum (Gesamtbetrachtung)**

	Food	Nonfood	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
Planungen in Hardheim und Walldürn	26,8 – 26,9	5,0	<b>31,8 – 31,9</b>
Gebundener Umsatz in Hardheim und Walldürn durch die Bestandsstandorte	18,2 – 18,3	3,5 – 3,6	<b>21,8</b>
<b>Umsatzumverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum</b>	<b>8,6</b>	<b>1,4 – 1,5</b>	<b>10,0 – 10,1</b>

GMA-Berechnungen 2022

Die perspektivische Umsatzleistung der in Rede stehenden Planungen in Hardheim und Walldürn beläuft sich insgesamt auf **31,8 – 31,9 Mio. €**. Davon entfallen rd. 26,8 – 26,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 5,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Demgegenüber stehen rd. 21,8 Mio. € (davon 18,2 – 18,3 Mio. € im Lebensmittel- und 3,5 – 3,6 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich), welche bereits heute an den bestehenden Standorten der Lebensmittelmärkte in Walldürn gebunden sind. Demnach ist von umsatzumverteilungsrelevanten Umsätzen im Untersuchungsraum in einer Größenordnung von rd. 10,0 – 10,1 Mio. € (davon rd. 8,6 Mio. € im Lebensmittel- und rd. 1,4 – 1,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich) auszugehen. **Auf das Vorhaben Aldi in Hardheim entfallen bei einer isolierten Betrachtung rd. 9 % des gesamten umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes.**


In einem nächsten Schritt wurden die Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum im Detail bestimmt:

**Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (Food-Umsätze) bei Realisierung aller Vorhaben**

	Umsatzumverteilung abs.	Umsatz Bestand Food in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
<b>Umsatzumverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum</b>	<b>8,6</b>	---	---
Umsatzverluste der sonstigen Anbieter in Hardheim	0,2 – 0,3	3,2	7 – 8
Umsatzverluste Netto und sonstige Anbieter in Höpfingen	0,2	4,0	5
Umsatzverluste der sonstigen Hauptwettbewerber und sonstigen Anbieter in Walldürn	1,9	30,8	6
<b>Umsatzumverteilungsrelevante Umsätze außerhalb des GVW Hardheim-Walldürn</b>	<b>6,2 – 6,3</b>	---	---
Külsheim	0,8	14,4	5 – 6
Tauberbischofsheim	1,0	52,1	2
Wertheim (nur Wettbewerber im westlichen Teil von Wertheim (insb. Reinhardshof))	0,1 – 0,2	14,4	1
Königheim	0,2 – 0,3	4,0	6
Boxberg	0,3	18,0	1 – 2
Ahorn	< 0,1	1,6	2 – 3
Miltenberg / Bürgstadt	0,3	39,8	1
Amorbach	0,6	12,6	4 – 5
Buchen	2,4	58,5	4
sonst Standorte	0,4	k.A.	n. n.

GMA-Berechnungen 2022

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind hierbei wie folgt städtebaulich einzuordnen:

- 
 In **Hardheim** hätten die sonstigen Anbieter (vorwiegend Lebensmittelhandwerk, Getränkeanbieter)<sup>30</sup> Umsatzverluste in einer Größenordnung von rd. 7 – 8 % zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass perspektivisch die zu erwartenden Frequenzzugewinne insbesondere im Ortskern diese Umsatzverluste in Teilen wieder wettmachen würden. Insgesamt sind die Effekte in Hardheim gegenüber sonstigen Anbietern als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Durch die Planungen in Hardheim wird insb. die Ortsmitte stark aufgewertet, wovon auch die anderen Anbieter profitieren werden. Negative städtebauliche Effekte i.S. einer Schädigung der Nahversorgung oder des Ortskerns sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgung langfristig modern aufgestellt und der Ortskern attraktiviert.

<sup>30</sup> In Hardheim sind keine weiteren Hauptwettbewerber vorhanden. Alle in Hardheim in Rede stehenden Planungen betreffen die bereits heute dort ansässigen bzw. – wie im Fall der möglichen Nachbelegung des Rewe-Altstandortes an der Querspange – neue Anbieter. Entsprechend können in Hardheim gegenüber weiteren Hauptwettbewerbern keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden.

- In der Gemeinde **Höpfingen** hätte insbesondere der Hauptwettbewerber Netto mit etwas niedrigeren Umsatzleistungen zu rechnen. Diese Umsatzverluste belaufen sich auf rd. 5 % bzw. rd. 0,1 Mio. €. Positiv für Netto ist hervorzuheben, dass die Attraktivität für Höpfinger Kunden durch die Verlagerung von Aldi in den Ortskern zunehmen wird. Diese Effekte können längerfristig aktuell zu erwartende Umsatzverluste kompensieren. Insofern sind die Effekte ggü. Anbietern in Höpfingen als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Die sonstigen Spezialanbieter in Höpfingen (Getränkeanbieter, Bäckerei, Verkaufscontainer und Cafés) hätten hingegen allenfalls geringe Umsatzverluste (< 3%) zu erwarten. Insgesamt werden ggü. der Gemeinde Höpfingen keine städtebaulichen Effekte i.S. des Beeinträchtigungsverbots ausgelöst. Die Nahversorgung der Gemeinde ist auch weiterhin tragfähig und zukunftsfähig aufgestellt.
- In **Walldürn** wird es ggü. den sonstigen Hauptwettbewerbern (Rewe, Lidl, Aldi, Netto) und ggü. den sonstigen Spezialanbietern zu Umsatzverlusten kommen. Diese Umsatzverluste belaufen sich im Lebensmittelbereich auf rd. 1,9 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote in einer Größenordnung von 6 % entspricht. Die gegenüber den Anbietern in Walldürn ausgelösten Effekte sind als sowohl für die Hauptwettbewerber, wie auch die sonstigen Spezialanbieter (Lebensmittel-, Getränkemarkte, Bäcker / Metzger) als wettbewerbliche Effekte einzuordnen, die zu keinen städtebaulichen Effekten i.S. des Beeinträchtigungsverbots führen werden. Ergänzend hat die zuvor durchgeführte Analyse der Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte nach Realisierung aller Vorhaben gezeigt, dass die Umsatzleistungen an den Einzelstandorten für einen jeweils nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb der Standorte ausreichen. Marktaustritte sind in Walldürn nicht zu erwarten.
- Sollte die perspektivisch ggf. zu erwartende Verlagerung von Norma durch eine Belegung einer derzeit durch einen anderen Anbieter belegten Fläche erfolgen, sind die Umsatzverluste hierbei zu relativieren. Gleiches gilt selbstverständlich auch, sofern der Altstandort von Rewe in Hardheim nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden würde. Bei diesem Szenario würden sich sowohl für den GVV als auch für Standorte außerhalb deutlich niedrigere Umsatzumverteilungseffekte zeigen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass es infolge der Realisierung aller Planungen innerhalb des GVV-Gebietes zu Umsatzumverteilungseffekten sowohl gegenüber den Hauptwettbewerbern als auch gegenüber den sonstigen Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel kommen wird. Bei einer Gesamtbetrachtung bleibt jedoch festzuhalten, dass durch die Neuorganisation der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Hardheim mit einer klaren Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen und den damit zusammenhängenden Frequenzzugewinnen perspektivisch positive Effekte ausgelöst werden. Auch in der Stadt Walldürn werden die Nahversorgungsstrukturen modernisiert, ohne dabei bestehende Versorgungsstrukturen zu gefährden. Insgesamt sind somit die durch die Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Städtebauliche Rückwirkungen innerhalb des GVV sind nicht zu sehen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird in Bezug auf den GVV Hardheim-Walldürn eingehalten.**

Infolge der Attraktivitätssteigerung der Handelsstandorte Hardheim und Walldürn und der bereits erfolgten Angebotsergänzung in Höpfigen ist eine Veränderung der Kaufkraftströme sowohl innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn als auch der Kundenverflechtungen mit den umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten:

- /// So ist im Fall von Hardheim davon auszugehen, dass die Kaufkraftzuflüsse aus Richtung Norden (Külsheim), Osten (Königheim), Süden (Ahorn) und Nordwesten (Eichenbühl) infolge der Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes Hardheim deutlich ansteigen werden.
- /// Im Fall der Veränderungen in Walldürn in Kombination mit den Veränderungen in Hardheim ist gleiches für eine steigende Bedeutung des Handelsstandortes Walldürn für den Raum Amorbach bzw. die nördlichen Stadtteile von Walldürn (Rippberg) anzunehmen. Gleichzeitig werden sich die Einkaufsverflechtungen in Richtung des Mittelzentrums Buchen im Lebensmitteleinzelhandel abschwächen. Dies betrifft im Wesentlichen den äußerst starken Einzelhandelsstandort auf dem Schifferdecker-Areal mit Kaufland sowie die anderen Anbieter in Buchen (E-Center, Aldi, Lidl, Penny, Netto).
- /// Insofern wird auch im Umland des GVV mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von insgesamt 6,2 – 6,3 Mio. € im Lebensmittelbereich zu rechnen sein, die sich auf unterschiedlichste Standorte und Wettbewerber verteilen werden.

Im Folgenden werden die durch die Planungen in Hardheim und Walldürn ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte städtebaulich eingeordnet:

- /// Für Kunden aus **Külsheim** ist Hardheim teilweise bereits heute ein beliebter Einzelhandelsstandort. Durch Arbeitsverflechtungen und den eher geringen Einzelhandelsbesatz in Külsheim selbst ist bei der Realisierung attraktiver Angebote in Hardheim, bestehend aus einem umfassenden Angebot im Lebensmittelbereich, der zu erwartenden Realisierung eines Drogeriemarktes sowie einem ergänzenden Angebot damit zu rechnen, dass sowohl in Külsheim selbst als auch durch Verlagerung von Kundenströmen an Standorte außerhalb von Külsheim Umsatzumverteilungseffekte wirksam werden. So ist in Külsheim selbst von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 5 – 6 % auszugehen. Diese betreffen im Wesentlichen den dortigen modernen Rewe-Lebensmittelvollsortimenter sowie den Netto-Lebensmitteldiscounter. Der Standort Külsheim ist insgesamt jedoch im Lebensmitteleinzelhandel stabil aufgestellt, so dass die Effekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind. Städtebauliche Effekte i.S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder des Ortskerns sind nicht zu erwarten.
- /// Infolge einer rückläufigen Einkaufsorientierung vom Külsheimer Kunden hätte ebenfalls der für den Standort Külsheim relevante Lebensmittelmarktstandort in **Wertheim** (hier insbesondere Wettbewerber im westlichen Teil von Wertheim und hier im Reinhardshof) mit geringen Umsatzverlusten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Diese geringen Umsatzverluste sind angesichts der im Mittelzentrum Wertheim selbst bestehenden Potenziale als sehr gering einzuordnen und werden keine schädlichen Effekte auf die Nahversorgung nach sich ziehen. Auswirkungen auf zentrale Lagen (=Innenstadt Wertheim) sind auszuschließen.

- Östlich von Hardheim befindet sich die Gemeinde **Königheim**. Dort ist das Angebot durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter und ein ergänzendes Angebot im Lebensmittelhandwerk ausgebildet. Königheimer Kunden orientieren sich zum einen bereits heute in Richtung Hardheim, aber insbesondere in Richtung des Mittelzentrums Tauberbischofsheim. Infolge der Realisierung des attraktiven Angebotes in Hardheim werden sich am Standort Königheim und hier insbesondere gegenüber dem Netto-Lebensmitteldiscounter Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 6 % ergeben. Im Fall des Netto-Lebensmitteldiscounters ist eine Erweiterung und Modernisierung geplant, so dass der Standort langfristig durch diese Modernisierung gesichert wird. Auch reichen die Kaufkraftpotenziale vor Ort für einen langfristig tragfähigen wirtschaftlichen Betrieb des einzigen Lebensmittelmarkt-Standortes aus. In Königheim selbst sind keine städtebaulichen Rückwirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.
- Durch die Umorientierung von Kunden aus Königheim und auch Külsheim in Richtung des Standortes Hardheim wird auch das weiter östlich gelegene Mittelzentrum **Tauberbischofsheim** mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 1,0 Mio. € zu rechnen haben. Diese Effekte resultieren aus einer rückläufigen Kundenorientierung in Richtung Tauberbischofsheim. Dies ist insbesondere deshalb anzunehmen, da wesentliche Lebensmittelmarktstandorte aus Richtung Königheim bzw. Külsheim auf der aus Richtung dieser beiden Standorte abgewandten Seite gelegen und damit schwerere zu erreichen sind als der Standort Hardheim. Die in Tauberbischofsheim zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich demnach auf einem Niveau von rd. 2 % bewegen und keine städtebaulichen Rückwirkungen nach sich ziehen. Sowohl in Bezug zur Nahversorgung wie auch der Tauberbischofsheimer Stadtmitte werden keine städtebaulichen Rückwirkungen ausgelöst.
- In Richtung Osten bzw. Südosten ist insgesamt nur eine äußerst schwach ausgeprägte Angebotssituation festzuhalten. Einzig in **Ahorn-Eubigheim** ist ein kleiner Grundversorger (Edeka Langer) vorhanden. Daher ist dieser Bereich südlich von Hardheim heute auf unterschiedliche Standorte (z. B. Boxberg, Lauda-Königshofen, Rosenberg, Osterburken und auch Hardheim) ausgerichtet. Infolge der Attraktivitätssteigerung der Angebote in Hardheim werden hier insbesondere gegenüber dem Unterzentrum **Boxberg** Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,3 Mio. € ausgelöst. Diese Effekte entsprechen einer relativen Umsatzumverteilungsquote in einer Größenordnung von 1 – 2 %. Da die Angebote in Boxberg (Edeka, Penny, Netto) leistungsfähig aufgestellt sind, ist hier nicht mit städtebaulichen Rückwirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Gleiches gilt für die gegenüber dem kleinen Lebensmittelmarkt in **Ahorn** und dem begleitenden Angebot in der Gemeinde zu erwartenden Effekte in einer Größenordnung von max. 2 – 3 %. Auch diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen.
- Nördlich von Hardheim bestehen sowohl aus Richtung der Hardheimer Höhenortsteile als auch des Standortes Eichenbühl Einkaufsverflechtungen in Richtung Hardheim, aber insbesondere in Richtung des Standortes **Bürgstadt bzw. Miltenberg**. Infolge der Attraktivitätssteigerung des Standortes Hardheim wird es zu einer Intensivierung der Einkaufsverflechtungen in Richtung Hardheim kommen. Infolgedessen wird der Standort



Bürgstadt / Miltenberg mit geringen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen haben. Diese Effekte sind als sehr gering einzuordnen und werden keine städtebaulichen Effekte nach sich ziehen.

- /// Gegenüber dem Standort **Amorbach**, welcher insbesondere aus Richtung des Walldürner Stadtteils Rippberg, aber auch den sonstigen Höhenstadtteilen von Walldürn einen relevanten Einzelhandelsstandort darstellt, werden infolge der geplanten Angebotsveränderungen in Walldürn aufgrund rückläufiger Einkaufsbeziehungen Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 4 – 5 % ausgelöst. Diese Effekte sind ebenfalls als wettbewerbliche Effekte einzuordnen, zumal in Amorbach derzeit ebenfalls die Nahversorgungsstrukturen vollständig modernisiert und neu aufgestellt werden.<sup>31</sup> Städtebauliche Auswirkungen sind ggü. diesem Standort auszuschließen.
- /// Neben den Umsatzverlusten innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn sowie einer Verteilung der Umsatzumverteilungseffekte auf unterschiedliche Standorte in der Region wird der insbesondere bei den Großflächen auch für weite Teile der Kunden aus dem GVV Hardheim-Walldürn relevante Angebotsstandort **Mittelzentrum Buchen** ebenfalls mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. So ist davon auszugehen, dass Kunden aus dem GVV-Gebiet verstärkt durch das deutlich attraktivere und perspektivisch modern aufgestellte Angebot innerhalb des GVV Lebensmittel einkaufen werden und sich so Einkaufsbeziehungen in Richtung des Mittelzentrums Buchen im Lebensmittel Einzelhandel verringern werden. Diese Effekte führen zu Umsatzverlusten in Buchen in einer Größenordnung von rd. 4 % und werden im Wesentlichen den leistungsstarken Wettbewerber Kaufland<sup>32</sup> am Standort „Schifferdecker-Einkaufszentrum“ als dem am nächsten in Richtung des GVV gelegenen Einkaufsstandort betreffen. Die sonstigen Umsatzumverteilungseffekte verteilen sich auf die anderen in Buchen ansässigen Anbieter. An den Einzelstandorten werden die Effekte jedoch nur ein geringes Niveau erreichen. Dies gilt auch deshalb, da das Mittelzentrum Buchen und insbesondere die dortigen Lebensmittelmarktstandorte grundsätzlich auf die Potenziale im Mittelzentrum selbst, sowie auf ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet zurückgreifen können und eine entsprechende Leistungsfähigkeit an den Einzelstandorten vorliegt. Die durch die Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden demnach nicht zu städtebaulich relevanten Rückwirkungen auf die Nahversorgung führen. Auch ggü. der Buchener Innenstadt werden keine städtebaulichen Rückwirkungen ausgelöst.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden sich die Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte und Wettbewerber verteilen, in einer Einzelbetrachtung jedoch nur eine sehr geringe Größenordnung einnehmen. **Insgesamt wird somit das Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Nichtlebensmittelsortimente eingehalten.**

<sup>31</sup> Quelle: <https://www.lifep.r.de/pressemitteilung/schoofs-immobilien-gmbh-frankfurt/amorbach-schoofs-investiert-in-neues-fachmarktzentrum/boxid/888480>

<sup>32</sup> Modernisierung des Standortes geplant (vgl. RNZ vom 30.07.2022): [https://www.rnz.de/region/neckartal-odenwald\\_artikel,-\\_arid,934603.html](https://www.rnz.de/region/neckartal-odenwald_artikel,-_arid,934603.html)

**Zusammenfassend** lässt sich somit festhalten, dass im Lebensmitteleinzelhandel die durch die unterschiedlichen Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu einer vollständigen Neuorientierung von Kunden innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn, aber auch darüber hinaus führen werden. Insgesamt wird es infolge dieser Kaufkraftverschiebungen zu keinen städtebaulich relevanten Rückwirkungen gegenüber den Standorten innerhalb wie auch außerhalb des GVV kommen wird. **Das Beeinträchtungsverbot wird durch die in Rede stehenden Planungen eingehalten.**

### 4.3 Einordnung des Vorhabens Aldi

Bei einer isolierten Betrachtung des Aldi-Vorhabens betragen die Umsatzumverteilungseffekte infolge des Vorhabens rd. 0,9 Mio. €, davon rd. 0,7 Mio. € im Lebensmittelbereich. Diese Umsatzverluste werden sich weitgehend in Hardheim selbst bemerkbar machen. Hier ist davon auszugehen, dass insbesondere der Lebensmitteldiscounter Norma wie auch die sonstigen Anbieter im Lebensmittelbereich (Rewe am Standort Erfapark, möglicher Anbieter am Altstandort Rewe<sup>33</sup>) Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten hätten. Diese bewegen sich jedoch bei einer isolierten Betrachtung weitab von kritischen Schwellenwerten. Auch außerhalb von Hardheim wäre nicht mit städtebaulichen Rückwirkungen zu rechnen. Die Gesamtbeurteilung aller Vorhaben hat gezeigt, dass bei diesem Szenario keine hohen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten wären. Insofern ist bei einer isolierten Betrachtung des Aldi-Vorhabens nochmals von deutlich geringeren Auswirkungen auszugehen. Auch im Umland von Hardheim sind bei einer isolierten Betrachtung des Vorhabens keine städtebaulichen Rückwirkungen anzunehmen.

Sollte der Altstandort von Rewe an der Querspange in Hardheim nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachbelegt werden, würden sich die hieraus resultierenden nicht gebundenen Umsätze insb. auf die sonstigen in Hardheim vorhandenen Anbieter Rewe, Norma und auch Aldi am neuen Standort verteilen. In diesem Fall ist sowohl in Hardheim wie auch in den Umlandkommunen nicht mit negativen Rückwirkungen zu rechnen.

**Das Beeinträchtungsverbot wird daher auch bei einer isolierten Betrachtung des Vorhabens Aldi in Hardheim eingehalten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich sowohl innerhalb des GVV Hardheim-Walldürn wie auch im Umfeld von Hardheim auf einem sehr geringen Niveau.**

---

<sup>33</sup> bis 2029 faktisch durch Verlängerungsoption Rewe im bestehenden Mietvertrag nicht realisierbar.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Verlagerung eines seit Jahren am Standort Ignaz-Schwinn-Straße gelegenen Aldi-Lebensmitteldiscounters mit derzeit 880 m<sup>2</sup>VK in den zentralen Versorgungsbereich von Hardheim. Dort ist auf dem sog. „Eirich-Areal“ die Realisierung eines modernen Aldi-Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> VK vorgesehen.</li> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Der bestehende Standort von Aldi ist ein Mietobjekt und der Mietvertrag am Standort wäre zum 30.11.2026 kündbar. Zudem ist im Mietvertrag ebenfalls eine Wettbewerbsklausel enthalten, die den Vermieter verpflichtet, für die Vertragsdauer und darüber hinaus für weitere fünf Jahre bis zum 30.11.2031 keinen weiteren Lebensmitteleinzelhandel am Standort zuzulassen. Parallel hierzu laufen jedoch auch Gespräche für eine Nachnutzung des Standortes außerhalb des Einzelhandels durch andere gewerbliche Nutzungen. Insofern wird im Rahmen der Analyse davon ausgegangen, dass der Altstandort nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden wird.</li> <li><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Mit der Verlagerung und Neuaufstellung des Aldi-Lebensmitteldiscounters wird ein bislang in dezentraler Gewerbegebietslage gelegener Standort wieder in Richtung des Ortskerns von Hardheim zurückgeholt und somit auch die Nahversorgungsstrukturen für die Gemeinde Hardheim deutlich verbessert. Es handelt sich bei dem Planstandort um ein Areal im zentralen Versorgungsbereich mit hoher Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Hardheim. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dort kein Lebensmittelmarkt entstehen wird.</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen</b>	<span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
<b>Bauleitplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vorgesehen</li> <li><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> am Altstandort wird sichergestellt, dass der Standort nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Makrostandort: Unterzentrum Hardheim mit ca. 6.768 Einwohnern</li> <li><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Einzelhandelsstrukturen: Ortskern im Kernort mit punktuell vorhandenem Handels- und Dienstleistungsbesatz, derzeit teilweise leerstehender Standort Erfapark, wo perspektivisch ebenfalls ein Versorgungsstandort im Lebensmitteleinzelhandel geplant ist, Entwicklungsstandort „Eirich-Areal“ als integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, darüber hinaus weitere Nahversorgungsstandorte im Rewe an der Querspange und Norma am Standort Würzburger Straße.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Hardheim selbst sowie die westlich gelegenen Mitgliedskommunen des GVVV Hardheim-Walldürn. Daneben ist durch die Standortlage und traditionelle Einkaufsbeziehungen mit Streukunden zu rechnen.</li> <li style="margin-bottom: 10px;"><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 22.042 Personen</li> <li><span style="color: #2c3e50; font-size: 1.2em;">/</span> Im Einzugsgebiet ist unter Berücksichtigung der perspektivischen Bautätigkeit und der Sondereffekte durch die beiden Kasernen in Walldürn und Hardheim ein Kaufkraftvolumen im Lebensmitteleinzelhandel von 54,7 Mio. € vorhanden.</li> </ul>

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

<p><b>Umsatzerwartung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="438 347 1286 443">/ Der verlagerte und erweiterte Aldi-Markt wird einen Umsatz von rd. 6,6 Mio. € erzielen, davon entfallen rd. 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.</li> <li data-bbox="438 459 1286 533">/ Am Altstandort wird derzeit ein Umsatz von rd. 5,7 Mio. €, davon rd. 4,6 Mio. € im Lebensmittelbereich, erzielt.</li> </ul>
<p><b>Umsatzumverteilungseffekte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="438 548 1286 741">/ Die Umsatzumverteilungseffekte wurden zum einen anhand einer Gesamtbetrachtung aller derzeit in Rede stehenden Planungen im GVV Hardheim-Walldürn ermittelt. Vor dem Hintergrund der Vielzahl der bestehenden Planungen im GVV beläuft sich der Anteil der gesamten Umsatzumverteilungseffekte in der Region bezogen auf das Aldi-Vorhaben auf rd. 9 % der umverteilungsrelevanten Umsätze.</li> <li data-bbox="438 757 1286 981">/ Es ist hier im Vergleich zu einer Gesamtbetrachtung nur von deutlich niedrigeren durch das Vorhaben selbst induzierten Auswirkungen auszugehen. Jedoch lässt sich festhalten, dass auch bei einer Gesamtbetrachtung aller in Rede stehenden Vorhaben an keinem der untersuchten Standorte kritische Werte erreicht werden. Insofern ist bei einer isolierten Betrachtung des Vorhabens von nochmals deutlich geringeren Umsatzumverteilungseffekten in der Region auszugehen.</li> </ul>

### Raumordnerische Bewertungskriterien (1)

<b>Zentralitäts- / Konzentrationsgebot</b>	<p><b>Das Zentralitäts- / Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b></p> <p>Hardheim ist gemeinsam mit Walldürn die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Demnach kommt der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage.</p>
<b>Integrationsgebot</b>	<p><b>Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.</b></p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, welches zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen sowohl die zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte als auch ausnahmsweise andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Im hier vorliegenden Fall befindet sich das „Eirich-Areal“ am Rand des abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um die Verlagerung des seit Jahren am Standort Ignaz-Schwinn-Straße in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage gelegenen Aldi-Standortes in den Ortskern von Hardheim. Der Standort ist dabei Bestandteil des im interkommunalen Einzelhandelskonzept für den GVV Hardheim-Walldürn abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und zeichnet sich durch seine Nähe zu den Hauptwohnlagen von Hardheim aus. Zusammen mit den ebenfalls im Ortskern bestehenden Planungen zur Attraktivierung des Erfapark-Standortes könnte der Aldi-Lebensmitteldiscounter ein wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern sein und so auch eine Magnetfunktion für diesen Standortbereich übernehmen.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei dem Planstandort somit um einen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und am Rand des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter, wohnstandortnaher Lage gelegenen Versorgungsstandort für die Gemeinde Hardheim. Durch seinen engen Wohngebietsbezug und die Übernahme auch fußläufiger Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ist der Standort als ein auf die Nahversorgung ausgerichteter Standort mit engem Wohngebietsbezug zu bewerten. Am Altstandort wird sichergestellt, dass dieser nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. Voraussichtlich wird der Standort gewerblich genutzt werden.</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 ein Areal in einem im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und zudem am Rand des zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Aldi von Gewerbegebietslage wieder in den Ortskern zurückgeholt wird und das Zentrum von Hardheim durch die Neuaufstellung von Aldi gesichert und gestärkt werden soll.</p>



## Raumordnerische Bewertungskriterien (2)

<b>Kongruenz- gebot</b>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters (inkl. der sonstigen vorgesehenen Lebensmittelhandwerksbetriebe) umfasst zum einen die Gemeinde Hardheim selbst und zum anderen die westlich an Hardheim angrenzende Kommune Höpfigen, welche dem Verflechtungsbereich des Unterzentrums Hardheim zugeordnet ist. Auch aus Walldürn ist mit sehr geringen Kundenverflechtungen zu rechnen. Daneben ist durch die Standortlage an der B 27 sowie durch die vorhandenen Einkaufsverflechtungen in Richtung Kulsheim, Königheim und Ahorn von gewissen Kundenzuführeffekten auszugehen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass rd. 72 – 73 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus der Gemeinde Hardheim stammen werden. Rd. 11 % stammen aus Höpfigen; rd. 2 – 3 % aus Walldürn. Als Streuumsätze sind rd. 14 % zu bewerten.</p> <p>Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten. Es stammen rd. 86 % der Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn.</p>
<b>Beeinträchtigungsvorbot</b>	<p>Die Analyse der Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind. Sowohl bei einer Gesamtbetrachtung aller derzeit in Rede stehender Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn wie auch einer isolierten Betrachtung werden im Verbandsgebiet wie auch in den Städten und Gemeinden im Umland keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst.</p> <p><b>Das Beeinträchtigungsvorbot wird eingehalten.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2022

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage von Hardheim und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 2: Mikrostandort Würzburger Straße	16
Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	21
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	8
Tabelle 2: Umsatzprognose Aldi, Ortskern, Hardheim	24
Tabelle 3: Ermittlung umsatzumverteilungsrelevanter Umsätze im Untersuchungsraum (Gesamtbetrachtung)	32
Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum (Food-Umsätze) bei Realisierung aller Vorhaben	33
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: zentraler Versorgungsbereich Hardheim	17