

GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

BEBAUUNGSPLAN „AUE – 18. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE

FEBRUAR 2020

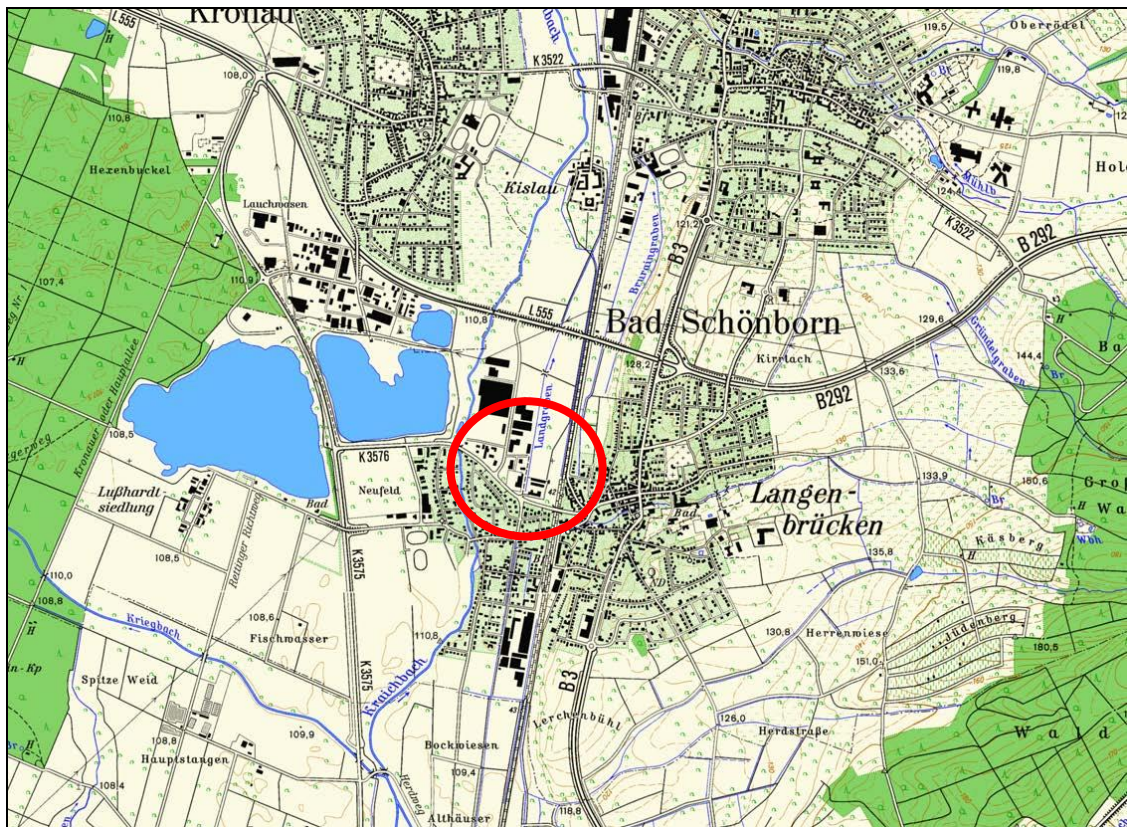
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	5
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
4.5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Schönborn	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben	11
6. Bestandssituation	11
6.1 Einzelhandelsversorgung der Gemeinde Bad Schönborn	11
6.2 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	12
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
6.4 Verkehrserschließung	13
6.5 Ver- und Entsorgung	13
6.6 Bodenschutz	13
6.7 Artenschutz	13
7. Planung	15
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	15
7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	15
7.1.2 Umfang der Erweiterung	15
7.1.3 Sortimentsstruktur	16
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	17
7.2.1 Umfang der Änderung	17
7.2.2 Art der baulichen Nutzung	17
7.2.3 Maß der baulichen Nutzung	18
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	18

7.2.5	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	19
7.3	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	19
7.4	Verkehrerschließung	19
8.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	19
8.1	Räumliches Einzugsgebiet	19
8.2	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	20
8.3	Umsatzherkunft	21
8.4	Auswirkungen auf die Standortkommune	22
8.5	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	23
8.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	24
9.	Bodenordnung	26

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Langenbrücken im Gewerbegebiet „Aue“ nördlich der Kreisstraße K 3576 westlich des Landgrabens. Der Vorhabenstandort umfasst eine Fläche von ca. 9.570 m².



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 6414/1 und 6414/4 sowie der Straße Am Landgraben (Flurstück 6414/5)
- im Westen durch die östliche Grenze der Dr. Alfred-Weckesser-Straße (Flurstück 6413)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Kreisstraße K 3576 (Flurstück 6273)
- im Osten durch die westliche Grenze des Landgrabens (Flurstück 5519/1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 6414.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

In Bad Schönborn betreibt die Fa. ALDI auf dem Flurstück 6414 einen Einkaufsmarkt. Die dort befindliche Filiale der Fa. ALDI wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an ihre Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 1.020 m² auf bis zu 1.320 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich aktuell in einem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Aue - 11. Änderung“ überplanten Bereich. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einschließlich notwendiger Nebenanlagen fest, beschränkt jedoch die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.020 m².

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Bad Schönborn hat sich am südlichen Rand des Gewerbegebiets Aue ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch vor dem Hintergrund von erfolgten oder geplanten Einzelhandelsansiedlungen in Nachbargemeinden so entwickelt werden soll, dass Bad Schönborn seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Bad Schönborn für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bad Schönborn insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufge-

stellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Bad Schönborn Bestandteil der Randzonen um die Verdichtungsräume.

Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 hinsichtlich des Einzelhandels die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre

Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandels-großprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot).

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 weist der Gemeinde Bad Schönborn gemeinsam mit der Nachbargemeinde Östringen die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums innerhalb des Mittelbereichs Bruchsal zu.

Unterzentren sollen nach dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein im Wesentlichen die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche und die Versorgung der eigenen wie benachbarter Nahbereiche mit Teilleistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs sichern und weiter ausbauen.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand" dargestellt.

Zum Einzelhandel gelten folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Konzentrationsgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen (Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in integrierten Lagen errichtet und erweitert werden. Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich sind. Die integrierten Lagen sind für Ober-, Mittel- und Unterzentren räumlich konkretisiert, nicht jedoch für Bad Schönborn (Integrationsgebot).
- Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimen-

ten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandels-großprojekte ist nachzuweisen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Nachdem die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarkts die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, kann der Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird für das Plangebiet eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Aue-11. Änderung“, der im Februar 2008 veröffentlicht und damit rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan gliedert sich in zwei Änderungsbereiche:

Der Änderungsbereich 1 umfasst das durch den Einzelhandelsmarkt genutzte Grundstück und somit den Geltungsbereich der jetzigen Änderung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

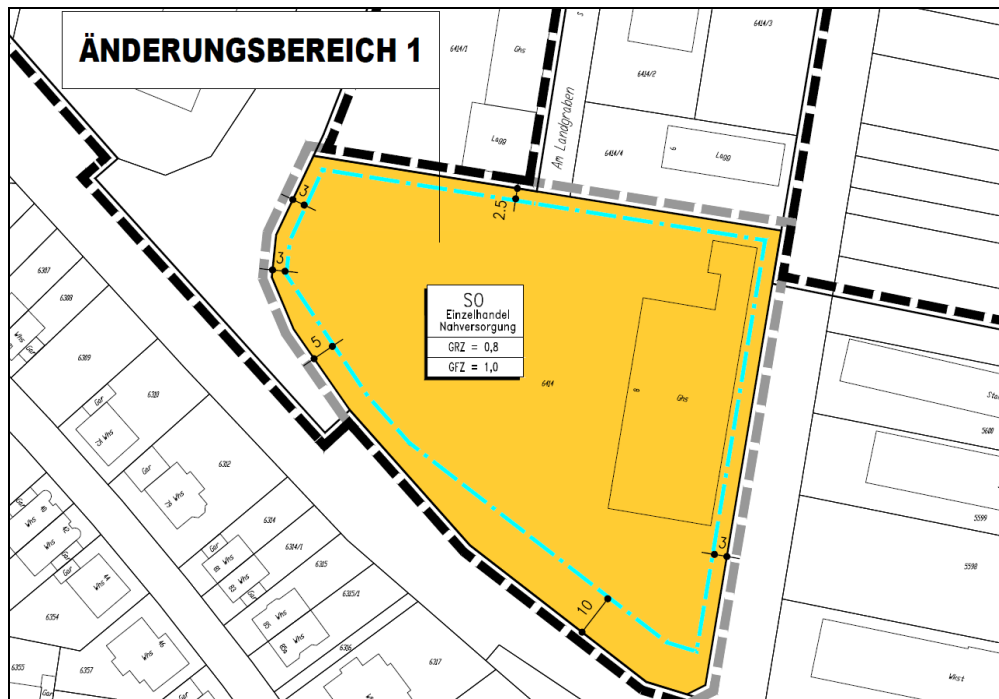
- Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig ist Einzelhandel für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.020 m² bei einer Geschossfläche von maximal 1.900 m².

Unter der Bedingung, dass eine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, sind weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, jedoch kein sonstiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl mit maximal 1,0 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- Es sind zudem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aue-11. Änderung“.

Der Änderungsbereich 2 umfasst das gesamte übrige Gewerbegebiet Aue beidseits der Dr. Alfred-Weckesser-Straße. Dort werden durch die 11. Änderung des Bebauungsplans ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente zulässig, sofern der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

4.5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Schönborn

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Gemeinde Bad Schönborn bereits im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen („Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bad Schönborn“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Juli 2009).

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden in einem Standortkonzept die zentralen Versorgungsbereiche sowie die ergänzenden Nahversorgungsstandorte „Lebensmitteleinzelhandel im Bestand“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche definiert. In einem Sortimentskonzept werden zudem die nahversorgungs-

relevanten, sonstigen zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente benannt.

Standortkonzept

Das Einzelhandelskonzept legt in seinem Standortkonzept Integrierte Lagen, Nahversorgungslagen sowie dezentrale Lagen fest.

Die Integrierten Lagen umfassen die Ortskerne von Bad Mingolsheim und Lagenbrücken. Da die Integrierten Lagen in Bad Schönborn aufgrund ihrer kleinteiligen Baustrukturen und der meist engen Straßenquerschnitte keine Möglichkeiten zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten boten, wurden ergänzend Nahversorgungslagen für Lebensmittelmärkte ausgewiesen (u. a. der Vorhabenstandort des Aldi-Marktes). Damit wird mit der Ausweisung von Nahversorgungslagen dem Umstand Rechnung getragen, dass die Nahversorgung der Bad Schönborner Bevölkerung heute überwiegend außerhalb der Ortsteilzentren stattfindet. Durch die Standorte der Lebensmittelmärkte herrscht aber eine weitgehende „räumliche Arbeitsteilung“ in beiden Ortsteilen. Alle Lebensmittelmärkte befinden sich heute in der Nähe zu Wohngebieten, so dass den Standorten Nahversorgungsfunktion im Sinne eines fußläufig erschließbaren Einzugsgebietes attestiert werden kann.

Für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Bad Schönborn wird daher empfohlen, die standortgerechten Lebensmittelmärkte auch zukünftig zu sichern und keinen Ausbau zusätzlicher Märkte an dezentralen, rein autokundenorientierten Lagen zuzulassen. Als Nahversorgungslagen in Bad Schönborn wurden folgende Bereiche definiert:

- nördliche Heidelberger Straße in Bad Mingolsheim (Rewe, Penny)
- südlicher Ortsausgang von Bad Mingolsheim (Lidl)
- südliche Dr. Alfred-Weckesser-Straße in Bad Langenbrücken (Aldi, Netto).

Im Rahmen einer langfristigen Bestandssicherung ist es den bestehenden Märkten zu ermöglichen, sich an veränderte Rahmenbedingungen entsprechend anpassen zu können, um auch langfristig wettbewerbsfähig zu sein.

Sortimentsliste

Neben der räumlichen Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche kommt im Einzelhandelskonzept der Festlegung der für diese Bereiche relevanten Sortimente eine hohe Bedeutung zu. Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bad Schönborn ist hierzu folgende Liste enthalten:

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürobe- darf - Spielwaren, Bastelartikel - Drogerie-, Kosmetik-, Parfü- meriewaren - Apotheker-, Sanitäts-, Ortho- pädiwaren - Schnittblumen - Bekleidung (inkl. Sportbeklei- dung) - Schuhe, Lederwaren - Baby- / Kinderartikel - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Ge- schenkartikel, Kunstgewerbe - Elektrohaushaltswaren, Un- terhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone, Zu- behör - Uhren, Schmuck - Fotowaren - Optik, Hörgeräte - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - <u>Musikinstrumente, Musikalien</u>	- Nahrungs- und Genussmittel - Getränke	- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen - Möbel / Küchen / Büromöbel / Sanitär- / Badeinrichtung - Bettwaren, Matratzen - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Leuchten, Elektroin- stallation, Büromaschinen - Teppiche / Bodenbeläge, Ta- peten, Farben / Lacke - zoologischer Bedarf, Tiernah- rung, Lebewesen - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Er- de, Pflanzengefäße, Gar- tenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Ge- wächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßge- räte (z. B. Fahrräder, Surfbo- ards) - Brennstoffe / Mineralölerzeug- nisse - Kfz / Motorräder und Zubehör

Sortimentsliste für die Gemeinde Bad Schönborn. „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bad Schönborn“ GMA (2009), S. 45.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

Förmliche naturschutzrechtliche, wasserrechtliche oder denkmalrechtliche Unter-
schutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

6. Bestandssituation

6.1 Einzelhandelsversorgung der Gemeinde Bad Schönborn

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA
im Mai 2019 eine Erhebung der Wettbewerbsstandorte durchgeführt.

Als Wettbewerber für das Erweiterungsobjekt gelten grundsätzlich alle Ladenge-
schäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in dem zu untersuchen-
den Planobjekt geführt werden. Allerdings ist auf Grund der Flächengröße bzw.
des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon
auszugehen, dass sich die Marktwirkungen der Einzelhandelsnutzungen nicht
gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern die Anbieter des gleichen
Betriebstyps weitaus stärker betroffen sein werden als andere. Die Erfassung der
Wettbewerbsituation trägt diesem Umstand Rechnung.

Die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Bad Schönborn und in den umgebenden Gemeinden wird im Wesentlichen durch folgende Wettbewerber geprägt:

Ort / Ortsteil	Name / Betriebstyp	VK-Größenklasse	Lage
Bad Schönborn /	Netto / Discounter	400 – 799 m ²	Nahversorgungslage
Bad Langenbr.	REWE Kanbur / Supermarkt	1.500 – 2.499 m ²	Nahversorgungslage
Bad Schönborn /	Lidl / Discounter	800 – 1.499 m ²	Nahversorgungslage
Bad Mingolsheim	Treff 3000 / Discounter	400 – 799 m ²	Nahversorgungslage
	REWE / Supermarkt	1.500 – 2.499 m ²	Nahversorgungslage
Kronau	EDEKA Heller / Supermarkt	800 – 1.499 m ² *	Nahversorgungslage
	Norma / Discounter	800 – 1.499 m ²	Nahversorgungslage
Östringen	Kaufland / Großer Supermarkt	2.500 – 4.999 m ²	dezentral
	Lidl / Discounter	800 – 1.499 m ²	dezentral
	Penny / Discounter	400 – 799 m ²	dezentral
	Netto / Discounter	400 – 799 m ²	dezentral
Ubstadt-Weiher / Stettfeld	Penny / Discounter	400 – 799 m ²	Integrierte Streulage
	REWE / Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Integrierte Streulage
	Lidl / Discounter	800 – 1.499 m ²	Integrierte Streulage
	Aldi / Discounter	800 – 1.499 m ² *	Integrierte Streulage
Waghäusel / Kirrlach	Netto / Discounter	400 – 799 m ²	Integrierte Streulage
	REWE / Supermarkt	1.500 – 2.499 m ²	Integrierte Streulage
W	Penny / Discounter	400 – 799 m ²	Integrierte Streulage
Malsch	Penny / Discounter	400 – 799 m ²	Integrierte Streulage
Mühlhausen	EDEKA / Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Dezentral
	Lidl / Discounter	800 – 1.499 m ²	Dezentral

Wettbewerbssituation in Bad Schönborn und den angrenzenden Gemeinden. Aus GMA, Mai 2019, S. 24.

Darüber hinaus sind kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) im Gemeindegebiet vertreten, die aber auf Grund ihrer Sortimentsstruktur nicht als direkte Wettbewerber zum Vorhaben zu betrachten sind.

6.2 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet durch den Einzelhandelsbetrieb der Fa. ALDI mit den vorgelagerten Verkehrs- und Parkplatzflächen genutzt.

Nördlich, östlich und westlich des Vorhabengrundstücks befinden sich Gewerbebetriebe und Einzelhandelsmärkte, darunter ein Rossmann-Drogeriefachmarkt ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein KiK-Textilfachmarkt und ein Tedi-Haushaltswarendiscounter. Im Süden des Planstandorts, im unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße, befinden sich Wohnhäuser (Wohngebiet Langenbrücken West).

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nur Verkehrsgrün- und Abstandsgrünflächen. Die Grünflächen entlang der umgebenden Straßen sind überwiegend Einzelbäume und –sträucher auf einer artenarmen Saumvegetation.

Eine Stellplatzbegrünung durch Bäume ist nur im Bereich der Stellplätze der Fa. ALDI vorgenommen.

6.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Straße „Am Landgraben“ erschlossen. Diese bindet an die Dr.-Alfred-Weckesser-Straße an, die wiederum die Anbindung an das überörtliche Straßennetz – hier in Form der K3576 und L555– herstellt. Die Gemeinde beabsichtigt den Ausbau der angrenzenden Kreisstraße bei dem auf der Westseite der Kreisstraße ein Gehweg ergänzt wird. Weitergehende Ausbau-erfordernisse am öffentlichen Verkehrsnetz sind nicht erkennbar.

Zum östlich angrenzenden Landgraben besteht eine Fußwegeverbindung.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbaurforder-nisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbaurforder-nisse nicht erkennbar.

6.6 Bodenschutz

Hinweise auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegen nicht vor.

6.7 Artenschutz

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht.

Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Bei dem vorhandenen Gebäude ergeben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Bei den vorhandenen Bäumen und Sträuchern kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden. Bäume mit Baumhöhlen wurden jedoch nicht festgestellt. Aufgrund des geringen Alters der Bäume sind Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten in Betracht kämen, auch nicht zu erwarten. Insofern sind artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Fledermäuse und streng geschützte Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

7. Planung

7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt am Standort „Am Landgraben 8“ soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbreiterung der Gänge
- Verringerung der Regalhöhen
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Ergänzung von Kunden-WCs
- Mehr Tageslicht im Markt zur Verbesserung des räumlichen Wohlbefindens für Kunden und Mitarbeiter sowie zur Minderung des Energieverbrauchs
- Grundlegende gestalterische Aufwertung des Gebäudes
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bad Schönborn.

7.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes am Standort „Am Landgraben 8“ beträgt ca.1.020 m² und soll auf bis zu 1.320 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch eine Erweiterung nach Süden erfolgen. Durch die Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	1.020 m ²	1.312 m ²	+ 292 m ²
Gebäudegrundfläche	1.675 m ²	2.184 m ²	+509 m ²
Stellplätze	141	122	- 19

Die Zahl der Stellplätze verringert sich gegenüber dem bisherigen Zustand um 19 Plätze. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird jedoch weiterhin deutlich überschrit-

ten.



Lageplan der geplanten Erweiterung (Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 24.09.2018)

7.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsoriment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbsslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung

der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1 Umfang der Änderung

Die 18. Änderung des Bebauungsplans „Aue - 11. Änderung“ wird als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Die 11. Änderung wird somit für diesen Teilbereich durch die 18. Änderung vollständig ersetzt. Die 18. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

7.2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des bestehenden Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung grundsätzlich unverändert. Es wird im Wesentlichen eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.320 m² vorgenommen.

Allerdings wird das Sondergebiet des Lebensmitteldiscounters aufgrund der aktuellen Rechtsprechung um eine betriebsbezogene Festsetzung angepasst. Zugelassen wird daher nicht mehr „Einzelhandel für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel“, sondern konkret „ein Lebensmittelmarkt“.

Zugleich erfolgt auch eine Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Grundsätzlich wird dabei auf die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts zurückgegriffen (vgl. Kapitel 4.5). Allerdings stuft das Einzelhandelskonzept nur Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als nahversorgungsrelevant ein. Zu den Sortimenten, die Kunden regelmäßig in einem Lebensmittelmarkt erwarten, gehören jedoch auch Drogeriewaren (insbesondere Hygieneartikel, Körperpflegeartikel und Putzmittel), Kosmetikartikel und Tiernahrung. Daher werden neben Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränken auch Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren als Teil des allgemein zulässiges Regelsortiment zugelassen.

Für die über die genannten Sortimenten hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimente wird ein Regelungsbedarf dahingehend gesehen, dass deren Verkaufsfläche zum Schutz des kleinteiligen innerörtlichen Einzelhandels begrenzt werden muss. Der vorhandene Markt bietet gegenwärtig nach Angaben des Betreibers auf einer Fläche von ca. 170 m² (= 17 %) zentrenrelevante Sortimente, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, an. Im Rahmen der Erweiterung ist eine Beibehaltung dieser Verkaufsfläche geplant. Rechnerisch wirkt sich allerdings die geplante Veränderung der Regalierung mit vergrößerten Gangbreiten auch auf die anzurechnende Verkaufsfläche aus, so dass ein gewisser Anpassungsspielraum erforderlich wird. Es erfolgt daher eine Begrenzung auf 15 % der Verkaufsfläche

(bei 1.320 m² Gesamtverkaufsfläche somit ca. 200 m²). Damit ergibt sich nur eine deutlich unterproportionale Vergrößerung für die Randsortimente.

In Verbindung mit einer Teilung der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Kapitel 7.2.4) wird zudem die Zulässigkeit des Lebensmittelmarkts auf den Bereich des bestehenden und geplanten Gebäudes begrenzt. Damit soll eine potenziell mögliche doppelte Ausnutzung des Baurechts für einen weiteren Lebensmittelmarkt verhindert werden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt dennoch die Option für eine bauliche Nutzung entsprechend der gewerblichen Bebauungsstrukturen in der Umgebung erhalten, da ansonsten aufgrund der Größe des Gesamtgrundstücks die Gefahr besteht, dass dort eine innerörtliche Baulücke verbleiben könnte. Zulässig sind dort – wie belang auch schon - neben den für den Einzelhandel notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihren Zufahrten auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jedoch kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,8 und die Geschossflächenzahl unverändert mit 1,0 festgesetzt. Ebenso bleiben maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Geschossfläche für den Einzelhandelsmarkt wird jedoch von 1.900 m² auf 2.500 m² erhöht.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan „Aue – 11. Änderung“ erfolgt jedoch eine Trennung in zwei Teilflächen:

- Im östlichen Teilbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche um das bestehende und geplante Gebäude gezogen. Zulässig ist dort nur der Lebensmittelmarkt.
- Für die derzeit noch unbebaute Fläche 20 m westlich der verlängerten westlichen Grenze der Straße „Am Landgraben“ wird eine zweite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Wie bislang sind dort neben den für den Einzelhandel notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihren Zufahrten auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein, jedoch kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Mit dieser Trennung wird eine potenziell mögliche doppelte Ausnutzung des Baurechts für einen weiteren Lebensmittelmarkt verhindert. Zugleich bleibt die Option für eine bauliche Nutzung des westlichen Teils des Geltungsbereichs entsprechend der gewerblichen Bebauungsstrukturen in der Umgebung bestehen.

7.2.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die im Vorgängerbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen werden unverändert übernommen.

7.3 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch die Planung ergibt sich keine Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht, da die Festsetzung zur Grundflächenzahl unverändert bleibt.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten weitgehend unverändert. Lediglich der Ausbau der angrenzenden Kreisstraße K 3576, bei dem auf der Westseite der Kreisstraße ein Gehweg ergänzt wird, ist vorgesehen. Weitergehende Ausbauverordnungen am öffentlichen Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten.

Zum östlich angrenzenden Landgraben besteht eine Fußwegeverbindung, die im Rahmen der Vorhabendurchführung gestalterisch aufgewertet werden soll.

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Auswirkungsanalyse zu den möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Mai 2019 erstellt wurde.

8.1 Räumliches Einzugsgebiet

Für den Aldi-Markt in Bad Schönborn lässt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse unter Berücksichtigung der Verbundeffekte des Gesamtstandortes folgendes Einzugsgebiet ableiten:

Bad Schönborn	13.100 Einwohner
Kronau	5.850 Einwohner
Gesamtes Einzugsgebiet	18.950 Einwohner

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Standort „Aue“ wird von der GMA

wie folgt begründet:

- Das Kerneinzugsgebiet des Aldi-Standortes in Bad Schönborn erstreckt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Bad Schönborn sowie die unmittelbar angrenzende Gemeinde Kronau. So verfügen die angrenzenden Gemeinden selbst über eine ausreichende Nahversorgung oder tendieren vorwiegend zu anderen, besser ausgestatteten Standorten, so dass aus den Umlandkommunen – mit Ausnahme des nahen Kronaus – von keinen hohen Kaufkraftzuflüssen an den Planstandort auszugehen ist.
- In Kronau ist allerdings von einer deutlich geringeren Marktdurchdringung auszugehen als in der Standortkommune Bad Schönborn, da Kronau mit dem Einkaufszentrum Kirrlacher Straße künftig über ein attraktives Nahversorgungszentrum verfügen wird, das insbesondere mit den modernen EDEKA-, Norma- und Müller-Märkten ein sehr gutes, kompaktes Angebot darstellt.
- Neben den zunehmenden Distanzen und ungünstigen Straßenverbindungen wird das Einzugsgebiet auch durch einen intensiven Wettbewerb im Lebensmittelsegment begrenzt, v. a. an den Standorten Östringen, Waghäusel, Rauenberg / Wiesloch und auch dem Mittelzentrum Bruchsal.
- Weitere Kundenströme von außerhalb des Einzugsgebietes (sogenannte „Streukunden“, z. B. Pendler, Touristen, Zufallskunden, sporadische Einkäufe von Bewohnern umliegender Ortschaften) sind grundsätzlich möglich. Deren Umsätze werden als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

8.2 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatzleistung des erweiterten Aldi-Marktes					
Einzugsgebiet	Gesamt- kaufkraft in Mio. €	Marktanteil des ALDI- Marktes in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz Ge- samt in Mio. €
Bad Schönborn	29,7	17-18	5,2	1,3	6,5
Kronau	13,1	12	1,6	0,4	2,0
Insgesamt	ca. 42,8		6,8	1,7	8,5

Streuumsatz (ca. 5 %)	0,3	< 0,1	0,4
Gesamt	7,1	1,8	8,9
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Bad Schönborn, Mai 2019, S. 32			

Derzeit dürfte die Bad Schönborner Aldi-Filiale nach gutachterlicher Schätzung eine Umsatzleistung von ca. 8,0 Mio. € erzielen. Durch die Flächenvergrößerung im Aldi-Markt kommt es also zu einer Umsatzausweitung in Höhe von ca. 0,9 Mio. € (Worst Case). Hiervon sind ca. 0,7 Mio. € dem Lebensmittel-Kernsortiment zuzurechnen, ca. 0,2 Mio. € den Nonfood-Randsortimenten (davon rund die Hälfte dem nahversorgungsrelevanten Bereich Nonfood I). Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

8.3 Umsatzherkunft

Die Umsatzherkunft, welche bei einer Modernisierung erzielt werden könnte, stammt zu ca. 73 % aus dem Verflechtungsbereich Bad Schönborn, ca. 22 % (ca. 2,0 Mio. €) aus der Gemeinde Kronau und weitere 5 % (rund 0,4 Mio. €) von Streu- und Zufallskunden. Dies unterstreicht die Ausrichtung als auch Versorgungsbedeutung des Lebensmitteldiscounters für die Nahversorgung.

Durch die Erweiterung des Marktes ist nach der Bewertung der GMA mit folgenden Umsatzlenkungen zurechnen:

- *Unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Wettbewerbssituation wurden in einer Worst-Case-Betrachtung für Bad Schönborn ein Marktanteil in Höhe von ca. 17 – 18 % angesetzt und für Kronau ca. 12 %. Daraus ergibt sich für den erweiterten Aldi-Markt eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 6,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich.*
- *Das Streukundenaufkommen im Bad Schönborner Aldi-Markt ist vor dem Hintergrund der Lage des Marktes abseits von regionalen Hauptverkehrsachsen nur gering (Umsatzanteil ca. 5 %). Unter Berücksichtigung von Streukunden und Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Aldi ca. 20 %) ergibt sich für den erweiterten Lebensmittelmarkt am Standort Am Landgraben in Bad Schönborn eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 8,9 Mio. € (vgl. Tabelle 4). Diese Umsatzprognose liegt damit etwa im Mittel von Aldi Süd (durchschnittlich ca. 8,8 Mio. € je Filiale).*
- *Vom prognostizierten Umsatz betreffen ca. 7,1 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,9 Mio. € Nonfood I (Drogeriewaren, Heimtierbedarf) und ca. 0,9 Mio. € Nonfood II (z. B. Textilien, Heimwerker- und Gartenbedarf, Elektrowaren, Schreib- und Spielwaren). Festzuhalten ist somit, dass ca. 90 % des Umsatzes auf nahversorgungsrelevante Waren entfällt.*

8.4 Auswirkungen auf die Standortkommune

Auf der Basis der laut GMA getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzlenkungen ergeben sich Umsatzumverteilungen von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Bad Schönborn, die aus der Erweiterung des Aldi-Markts am Standort Am Landgraben resultieren können, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der übrigen Bad Schönborner Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 26,8 Mio. €) einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 2 %. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben damit keine Verschiebungen im örtlichen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird.

Die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Bad Schönborn durch das vorliegende Vorhaben werden von der GMA wie folgt beurteilt:

- *Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden auf die Integrierten Bereiche (Vorranggebiete gemäß Abgrenzung im Regionalplan Mittlerer Oberrhein) Umsatzumverteilungen in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € entfallen. Dies bedeutet im Durchschnitt eine Umverteilungsquote von ca. 1 %. Aus Umverteilungsquoten in dieser Höhe sind keine Gefährdungen einzelner Anbieter oder der Versorgungsstruktur abzuleiten.*
- *Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von Aldi werden in erster Linie konkurrierende Lebensmitteldiscounter betreffen, hauptsächlich den Anbieter Netto im Langenbrückener Gewerbegebiet In der Aue. Darüber hinaus könnten auch weitere besonders nahe gelegene Lebensmittel- und Getränkemärkte (d. h. REWE Kanbur in Bad Langenbrücken; Lidl am Südrand von Bad Mingolsheim) betroffen sein. Alle genannten Anbieter liegen außerhalb von Integrierten Lagen und weisen somit kein gesondertes Schutzbedürfnis auf (auch wenn sie als Nahversorger durchaus von Bedeutung sind). Bei Netto, REWE Kanbur und Lidl könnten die Umsatzverluste im Einzelfall bis zu 3 % betragen. In Anbetracht der Leistungsstärke dieser Anbieter ist dies aber noch als wettbewerbsverträgliche Größenordnung einzustufen, die keine Bestandsgefahren auslösen wird. Daher wird keine Gefährdung dieser strukturprägenden Versorgungsstandorte eintreten.*
- *Bei weiteren für die Nahversorgung besonders wichtigen Standorten (REWE und Treff 3000 in Bad Mingolsheim) sind aus dem Erweiterungsvorhaben dagegen nur geringe Auswirkungen absehbar, da hier bereits eine große Distanz zum Vorhabenstandort vorliegt. Die Umsatzumverteilungsquote zu Lasten von Anbietern in den nördlichen Nahversorgungslagen von Bad Mingolsheim liegt bei ca. 1 – 2 %. Somit sind bei diesen nahversorgungsrelevanten Anbietern keine Betriebsaufgaben als Folge der Aldi-Erweiterung zu erwarten.*
- *Die durch die Nonfood-Sortimente in der Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind minimal, da sich die Nonfood-Sortimente bei Aldi durch die Erweiterung des Verkaufsraums nicht erweitern werden. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen, in erster Linie auf die örtlichen Discounter Lidl und Netto, darüber*

hinaus auch auf Supermärkte, Drogerie- und Textilfachmärkte. Gefährdungen von Fachanbietern für die zu erwartenden Nonfood-Sortimente sind nicht nachweisbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen bei Nonfood sind also nicht zu erwarten. (GMA, Mai 2019, S. 34 f)

Zusammenfassend sind in Folge des Erweiterungsvorhabens von Aldi keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in den Integrierten Lagen oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Bad Schönborn festzustellen. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

8.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben von Aldi um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters mit dabei gleichbleibender Sortimentsstruktur handelt. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen ist daher laut GMA aus folgenden Gründen auszuschließen:

- *Die Gemeinde Kronau ist aufgrund der geringen Distanz zum Vorhabenstandort und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen. In Kronau konzentriert sich das Versorgungsangebot auf die „Einkaufszentrum“ an der Kirrlacher Straße, welches sich in Nahlage zur Autobahnezufahrt befindet und einen Lebensmitteldiscounter (Norma), einen Supermarkt (EDEKA) und weitere Fachmärkte umfasst. Infolge des Vorhabens ist bei Anbietern in Kronau mit Umsatzrückgängen von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € zu rechnen. Diese werden hauptsächlich die beiden Lebensmittelmärkte, Norma und EDEKA im Nahversorgungszentrum Kirrlacher Straße, betreffen. Aus den Umverteilungen errechnet sich in Bezug auf die Umsatzleistung der bestehenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in Kronau (derzeit ca. 7,9 Mio. €) im Durchschnitt eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. Hieraus sind keine Bestandsgefährdungen abzuleiten, weder bei den strukturprägenden Anbietern EDEKA und Norma noch bei Anbietern in der Ortsmitte (Bäckereien, Metzgerei, Anbieter italienischer Lebensmittel, Lotto-/Zeitschriften/ Tabakgeschäft). Im Höchstfall beträgt die Umsatzumverteilungsquote ca. 2 % (Nahversorgungszentrum Kirrlacher Straße). Zu berücksichtigen ist, dass das „Einkaufszentrum“ an der Kirrlacher Straße durch die deutliche Vergrößerung von EDEKA und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes deutlich aufgewertet werden soll. Diese geplante Aufwertung des Nahversorgungszentrums Kirrlacher Straße wird durch das Vorhaben von Aldi in Bad Schönborn nicht behindert (Umsatzumverteilung zu Lasten der dortigen Anbieter im Worst Case ca. 2 %). Somit wird keine Gefährdung der örtlichen Versorgungsstruktur von Kronau*

eintreten, weder in ihrem Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

- *Das Kleinzentrum Ubstadt-Weiher verfügt selbst über eine Aldi-Filiale im Ortsteil Ubstadt, die zudem in Kürze modernisiert und vergrößert werden soll. Auch die beiden Ortsteile Weiher und Stettfeld weisen leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen mit Lebensmittelmärkten auf. Aus diesen Gründen bestehen aus der Gemeinde Ubstadt-Weiher keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit dem Vorhabenstandort von Aldi in Bad Schönborn. In Folge der Aldi-Erweiterung sind bei den vorhandenen Anbietern in Ubstadt-Weiher allenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungen (max. 1 %) absehbar. Hieraus werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur entstehen.*
- *Die angrenzenden Unterzentren Östringen und Waghäusel weisen einen eigenen Besatz mit leistungsstarken Lebensmittelmärkten (u. a. Aldi) auf, sodass aus diesen Städten keine größeren Umsatzzuflüsse zum Vorhabenstandort zu erwarten sind. Somit werden dort auch keine bedeutsamen Umsatzverluste in Folge einer Erweiterung des Bad Schönborner Aldi-Marktes eintreten. Insgesamt werden in Östringen und Waghäusel weder Integrierte Lagen noch die örtlichen Nahversorgungsstrukturen von dem Bad Schönborner Aldi-Vorhaben tangiert werden.*
- *Die Nachbargemeinden Malsch, Mühlhausen, Hambrücken und St. Leon-Rot sind vom Vorhabenstandort in Bad Schönborn bereits mehr als 8 km entfernt und somit generell kaum auf Bad Schönborn als Einkaufsort für Lebensmittel ausgerichtet. Angesichts des eigenen Besatzes mit leistungsstarken Lebensmittelmärkten und den näher gelegenen Aldi-Filialen in Rauenberg, Waghäusel und St. Leon-Rot sind aus diesen Gemeinden keine regelmäßigen Umsatzzuflüsse zum Vorhabenstandort zu erwarten und somit auch keine bedeutenden Umsatzverluste in Folge einer Erweiterung des Bad Schönborner Aldi-Marktes. Wesentliche Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen in Malsch, Mühlhausen, Hambrücken und St. Leon-Rot in Folge des Bad Schönborner Aldi-Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. (GMA, Mai 2019, S. 36 f)*

8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrations-/ Zentralitätsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Bad Schönborn, die als Unterzentrum (gemeinsam mit Östringen) ausgewiesen ist. Als Unterzentrum erfüllt Bad Schönborn die Voraussetzung für großflächige Einzelhandelsvorhaben. (GMA, Mai 2019, S. 41)

Demnach wird das Zentralitäts- / Konzentrationsgebot erfüllt.

Integrationsgebot

Der Standort des Aldi-Marktes liegt im Ortsteil Bad Langenbrücken an der Straße Am Landgraben. Er ist gut für den Pkw-Verkehr aus dem Ortsgebiet und aus Kronau erreichbar. Der Vorhabenstandort grenzt im Süden an das Wohngebiet Langenbrücken West an, von wo aus er über einen Fußweg direkt erreichbar ist. Mit dem Haltepunkt „Grundschule“ in ca. 500 m Entfernung ist der Standort zudem an den ÖPNV angebunden. Dem Integrationsgebot wird durch die vorhandene direkte Anbindung an Wohngebiete und damit die Nahversorgungsfunktion Rechnung getragen. (GMA, Mai 2019, S. 41).

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Im Worst Case stammen etwa 73 % des Umsatzes aus der Standortkommune Bad Schönborn. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird somit nicht überschritten. Selbst bei dieser worst-case-Betrachtung wird das Kongruenzgebot noch eingehalten. Eine Befragung im derzeitigen Aldi-Markt hat gezeigt, dass momentan 81% der Kunden aus Bad Schönborn stammen (GMA, Mai 2019, S. 42).

Beeinträchtungsverbot

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum infolge der Erweiterung des Aldi-Marktes können ausgeschlossen werden. Umsatzumverteilungen werden in erster Linie in Bad Schönborn selbst wirksam. Mit einer Umverteilungsquote von ca. 2 % (auf einzelbetrieblicher Ebene maximal 3 %) fallen die Umverteilungseffekte jedoch gering aus, sodass keine Geschäftsaufgaben in Folge des Vorhabens zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen auf integrierte Lagen oder auf andere für die Nahversorgung wesentliche Standorte in Bad Schönborn sind nicht absehbar. Auch in den Umlandkommunen sind aufgrund der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation (u. a. Erweiterung des Nahversorgungszentrums Kronau, Aldi-Filialen in Ubstadt-Weiher, Waghäusel, St. Leon-Rot und Rauenberg) keine Gefährdungen. (GMA, Mai 2019, S. 42).

Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

Agglomerationswirkung

Gemäß dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein sind „Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, (...) wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen“.

„Bei dem Aldi-Markt handelt es sich – trotz der Nähe zu Rossmann und zu Netto, KiK und Tedi – nicht um eine Agglomeration. Notwendig für das Bestehen einer Agglomeration ist u. a. ein räumlicher Zusammenhang der Betriebe. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsbetrieben liegt hier aber nicht vor, da Aldi sein Gebäude allein belegt und über ein abgeschlossenes Grundstück mit eigenen Parkierungseinrichtungen und separater Zufahrt verfügt. Nur das Grundstück des Rossmann-Markts grenzt überhaupt an das Aldi-Grundstück, allerdings ohne direkte Zugangsmöglichkeiten und Sichtbarkeiten der jeweiligen Eingänge voneinander. Während der Drogeriemarkt und die Märkte Netto, KiK und Tedi zur Dr. -Alfred-Weckesser -Straße hin ausgerichtet sind, ist der Aldi-Markt nur über die Straße Am Landgraben (und zusätzlich über einen Fußweg von der Kreisstraße bzw. vom Wohngebiet her) erreichbar.“ (GMA, Mai 2019, S. 20).

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.