GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNGEN VON EDEKA IN ILSHOFEN

Auftraggeber: Stadt Ilshofen
Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Projektbearbeiter: Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Datum: Ludwigsburg, 26.06.2025

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.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Für die Bearbeitung standen der GMA neben eigenen Daten und Erkenntnissen aus früheren GMA-Untersuchungen in Ilshofen auch Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und der Stadt Ilshofen sowie Kennzahlen des EHI, des Hahn-Verlags und der Michael Bauer Research GmbH zur Verfügung. Alle dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, die gendergerechte Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelfoto / Foto letzte Seite: Microsoft® Bing™ Maps

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14 - 71638 Ludwigsburg
Tel 07141 9360 - 0 - info@gma.biz

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Ilshofen besteht langjährig ein Nahversorgungszentrum im östlichen Kernstadtgebiet, welches sich im Laufe der Jahre durch zwei Lebensmittelbetriebe (Edeka-Vollsortimenter & Lidl-Discounter) und ergänzende Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Haushaltswaren, Bekleidung und Elektrowaren und durch einen Nonfood-Discounter als gesamtstädtisches Versorgungszentrum etabliert hat.

In den letzten Jahren wurden im Rahmen von Ansiedlungs- und Erweiterungsbemühungen von Rossmann und Lidl grundlegende Diskussionen mit den Genehmigungsbehörden zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Baden-Württemberg bzw. in der Region Heilbronn-Franken geführt. Die größten Diskrepanzen bestehen dabei bei der Bewertung der Lage des Nahversorgungszentrums i.S. des Integrationsgebotes.

Die vorliegende Zusammenstellung soll eine Erweiterung von Edeka im Nahversorgungszentrum hinsichtlich der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken im Bereich Einzelhandel mit Satzungsbeschluss vom 14.06.2024) prüfen. Dabei werden Aussagen

- zum Konzentrationsgebot,
- zum Integrationsgebot,
- zum Kongruenzgebot und
- zum Beeinträchtigungsverbot

getroffen. Die Bewertungen erfolgen unter Berücksichtigung der regionalplanerisch vorliegenden Agglomeration (u. a. im Hinblick auf Umsatzprognose, -herkunft).

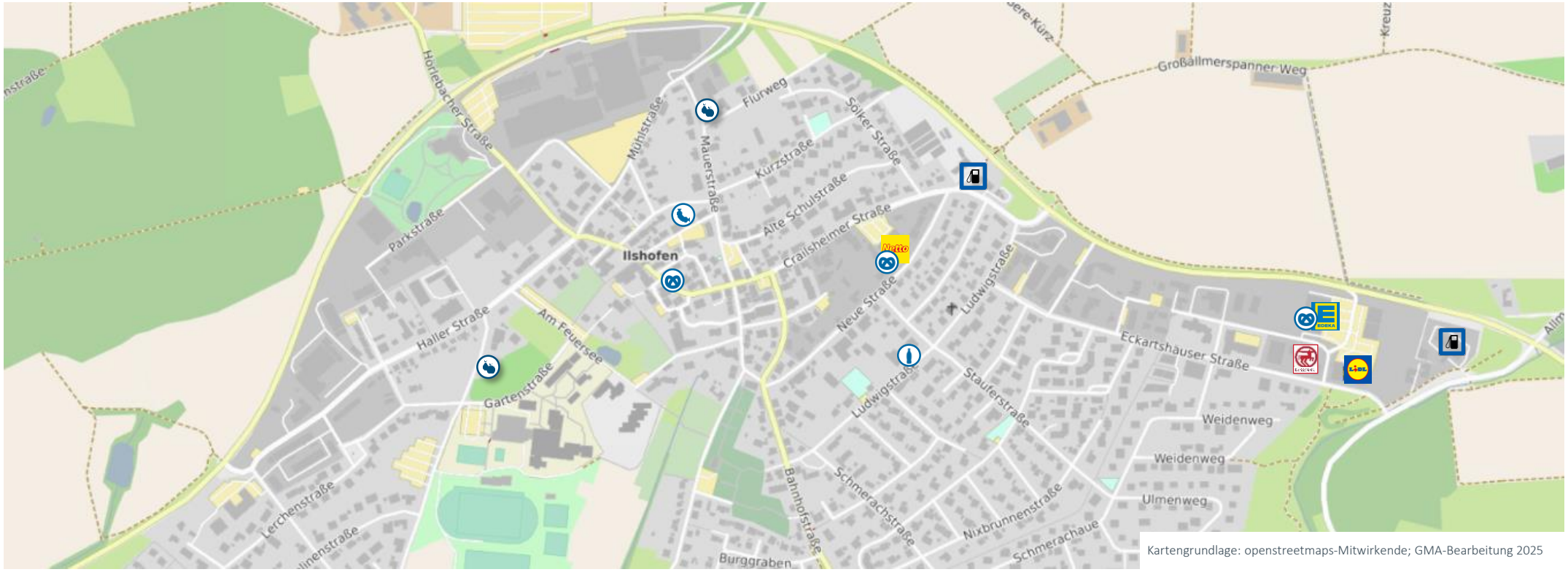
Die Ableitung einer genehmigungsfähigen Verkaufsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Ge- und Verboten benannten Schwellenwerten.

KONZENTRATIONSGEBOT

1. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IN ILSHOFEN
2. VERSORGUNGSSTRUKTUREN IM UMLAND

KONZENTRATIONSGEBOT

Versorgungsstrukturen im Lebensmittelsegment in Ilshofen (Kernstadt)



Kartengrundlage: openstreetmaps-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Als strukturprägende Standorte des Lebensmittelangebotes sind in **Ilshofen** (ca. 7.200 Einwohner) der Vollsortimenter Edeka (ca. 1.060 m² VK[1]) sowie die Discounter Lidl (ca. 800 m² VK) und Netto (ca. 1.050 m² VK) anzuführen. Der Netto-Markt wurde Mitte der 2010er Jahre modernisiert und verlagert. Edeka und Lidl sind bezogen auf die Verkaufsfläche seit der Errichtung unverändert. Das Angebot wird durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie Spezialanbieter (Getränkemarkt mit ca. 400 – 500 m² VK, Tankstellenshops, Direktvermarkter, Randsortiment bei Rossmann etc.) ergänzt.

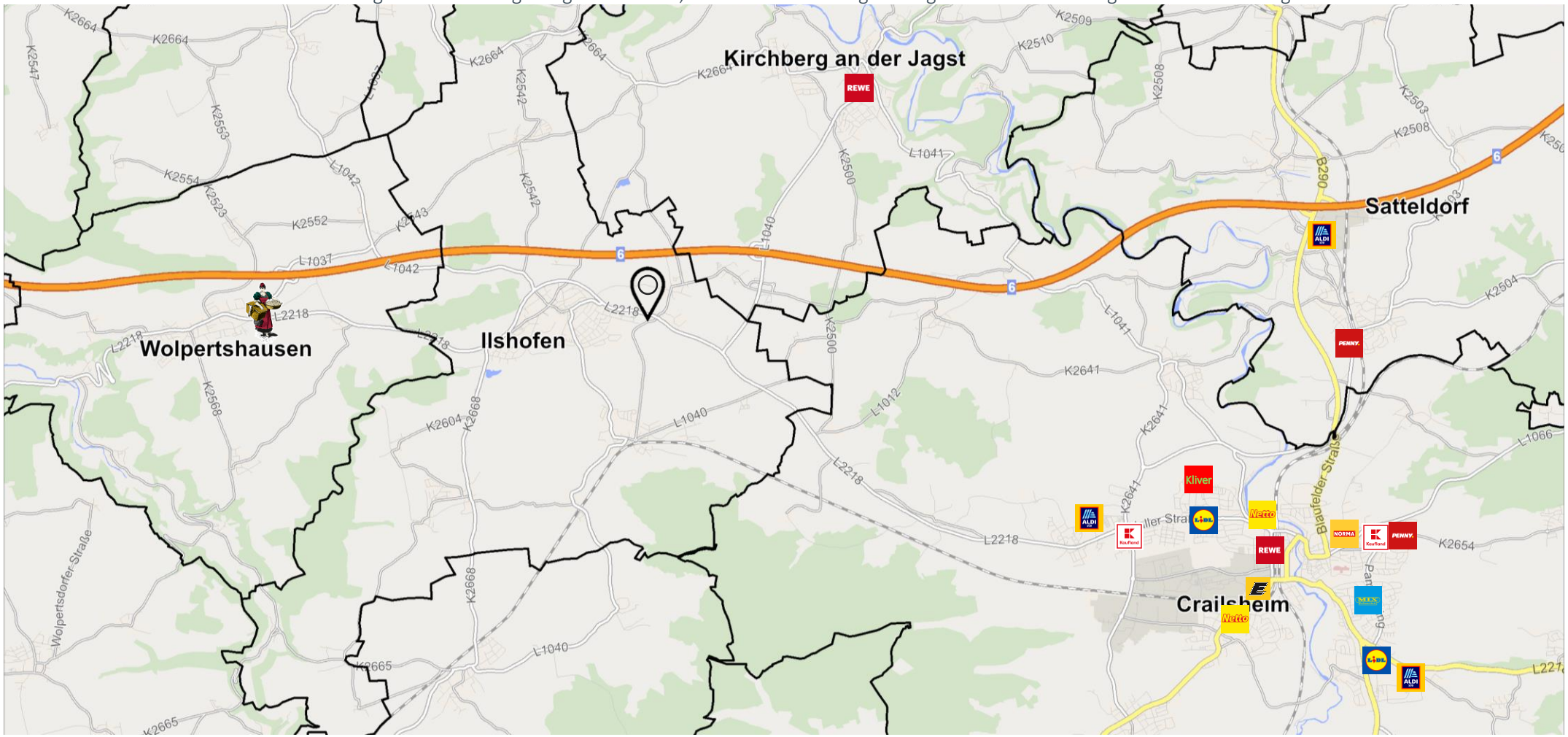
Der Edeka-Markt, der in Ilshofen den einzigen Vollsortimenter darstellt, weist neben seiner im Vergleich zu modernen Neubauten (ca. 1.400 – 1.600 m² in Kommunen ähnlicher Größenordnung) geringen Verkaufsfläche insbesondere einen Investitionsstau auf. Dies betrifft neben den logistischen Aspekten im Bereich der Getränke (Transportwege innerhalb des Marktes) auch die Warenpräsentation. Diese stellt sich zwar für den Kunden auf den ersten Blick relativ modern dar, dennoch sind z.B. die Gangbreiten aufgrund erforderlicher Darstellung von verschiedenen Waren außerhalb der Regale zu gering um z.B. behindertengerechte Breiten zu ermöglichen. Auch können aufgrund der derzeit beengten Situation viele Artikel in spezialisierten Bereichen (vegan, vegetarisch, Bio) nicht im entsprechenden Umfang vorgehalten werden.

[1] Quelle: Angaben Baugenehmigung; Verkaufsfläche ohne Backshop

KONZENTRATIONSGEBOT

Strukturprägende Versorgungsstrukturen im Ilshofener Umland

In den **Nachbarkommunen** (vgl. folgende Karte) ist auf den von der Edeka belieferten Regionalmarkt Hohenlohe (ca. 900 m² VK) in Wolpertshausen sowie auf den 2021 eröffneten Rewe-Supermarkt in Kirchberg a. d. Jagst (ca. 1.400 m² VK) hinzuweisen. Bei dem Regionalmarkt handelt es sich nicht um einen klassischen Edeka-Markt, sondern um eine Sonderform, die regional erzeugte Lebensmittel in den Vordergrund stellt. Darüber hinaus sind zahlreiche Wettbewerbsstandorte (insbesondere Crailsheim, Schwäbisch Hall) im weiteren Umfeld anzuführen. Diese verfügen über leistungsfähige Strukturen, sodass sich keine regelmäßigen Kundenbeziehungen nach Ilshofen ergeben.



Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

KONZENTRATIONSGEBOT

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Ilshofen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „**raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot**“ zu prüfen. Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

> *3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*
>
> *Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch **im Regionalplan Heilbronn Franken 2020 bzw. in dessen Teilfortschreibung** wird die o. g. Regelung im Plansatz 2.4.3.2.3 (N) aufgegriffen.

Der Stadt Ilshofen ist die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums im Mittelbereich Schwäbisch Hall (Nahbereich zusammen mit der Gemeinde Wolpertshausen) zugewiesen, sodass Ilshofen grundsätzlich nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist. Folglich ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben der Erweiterung von Edeka zur „Sicherung der Grundversorgung“ geboten ist.

Folgende Aspekte sind für die Bewertung in die Betrachtung einzustellen, sodass die angeführte Ausnahmeregelung herangezogen werden kann:

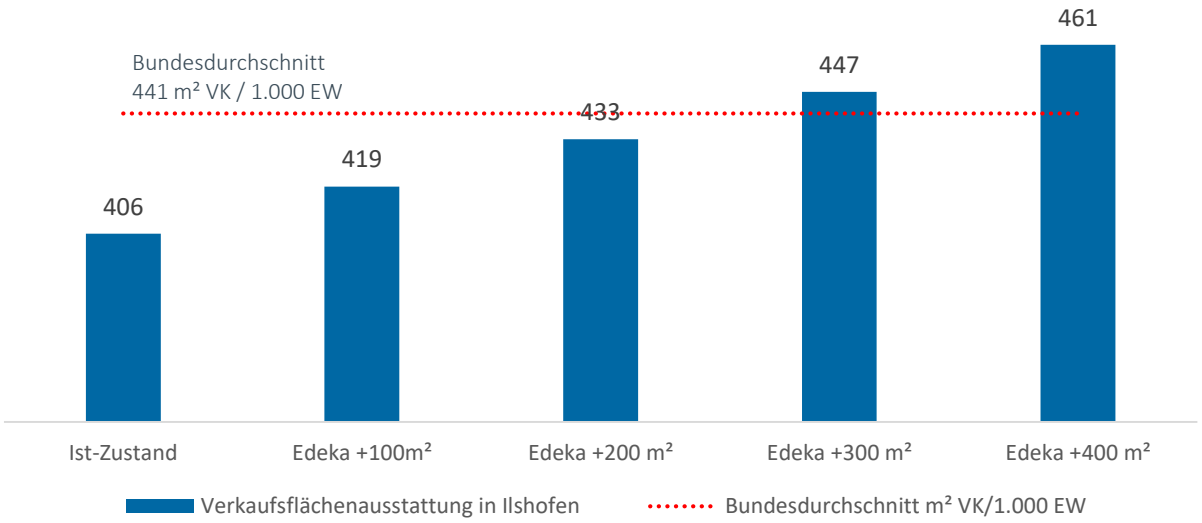
- Der Umsatz- und Sortimentsschwerpunkt des aktuellen und auch des erweiterten Edeka-Marktes liegt bei den sog. „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ und stellt damit einen Betriebstyp dar, welcher der Grundbedarfsdeckung zuzuordnen ist.
- Der Edeka-Markt als langjährig etablierter Markt in Ilshofen stellt den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet für ca. 7.200 Einwohner dar. In der letzten Dekade konnte die Stadt Ilshofen einen Einwohnerzuwachs von rund 14 % (2014 bis 2024[1]) verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich nur durch die zwingend erforderliche Erweiterung / Verlagerung von Netto um ca. 350 m² verändert. Die Größe der beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl ist seit deren Realisierung Anfang der 2010er Jahre konstant geblieben. Perspektivisch ist von einem weiteren Bevölkerungszuwachs für Ilshofen auszugehen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht für 2040 mit Bezug auf das Basisjahr 2020 (obere Variante) von einem Zuwachs von 6 – 7 % aus.

Fortsetzung nächste Seite

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; 2. Quartal 2014 bis 2. Quartal 2024

KONZENTRATIONSGEBOT

- Aktuell lässt sich für die Stadt Ilshofen unter Berücksichtigung der drei ansässigen Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.910 m² eine Verkaufsflächenausstattung von 404 m² VK / 1.000 EW ermitteln. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 441 m² VK. Unter Annahme dieses Referenzwertes würde sich ein **rechnerisches Entwicklungspotential von rund 250 - 300 m² VK** ableiten lassen. In der folgenden Abbildung wird dargestellt, inwiefern sich der Ausstattungsgrad[1] in Ilshofen entsprechend einer möglichen Vergrößerung der Verkaufsfläche von Edeka entwickeln würde.



GMA-Berechnung und -Darstellung 2025

Bis zu einem Verkaufsflächenzuwachs von 300 m² bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung in Ilshofen am Bundesdurchschnitt von 441 m² VK / 1.000 EW.

- Die Modernisierung des Edeka-Marktes trägt dazu bei, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Ilshofen zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Durch die Erweiterung des Edeka-Marktes könnte die Grundversorgung in Ilshofen in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert werden.

Fortsetzung nächste Seite

[1] Rechenvorgang: Verkaufsflächen von Netto, Lidl und Edeka (VK-Zuwachs in 100 m²-Schritten) in Gegenüberstellung mit der Einwohnerzahl von Ilshofen 7.200

KONZENTRATIONSGEBOT

- Damit einhergehend verbessern sich durch die Erweiterung des Marktes folgende qualitative Aspekte:
  - Einkaufserlebnis, d.h. die subjektive Wahrnehmung eines Kunden während seines Einkaufs. Dazu zählen Atmosphäre, Orientierung (wie z.B. Wegeführung, Warenplatzierung), Service (wie z.B. zusätzliche Dienstleistungen, Kinderfreundlichkeit), Sortiment (wie z.B. Frischeangebot, Sortimentsvielfalt, erlebnisorientierte Präsentation) und Komfort (wie z.B. Barrierefreiheit, Bewegungsfreiheit durch angepasste Gangbreiten). Mit der Steigerung der Kundenzufriedenheit der Wohnbevölkerung geht ergänzend eine gewisse Reduzierung der Einkaufsfahrten an moderner und größere Marktstandorte einher.
  - marktinterne Logistik; diese sorgt u.a. für eine reibungslose Versorgung der Verkaufsfläche und verbessert das Einkaufserlebnis der Kunden (z.B. Getränkefläche).
  - Mitarbeiterentlastung: derzeit erfordert die zu kleine Verkaufsfläche eine aufwändige Logistik, da insbesondere für die Verräumung des Getränkesortimentes keine modernen Hubwagen eingesetzt werden können.

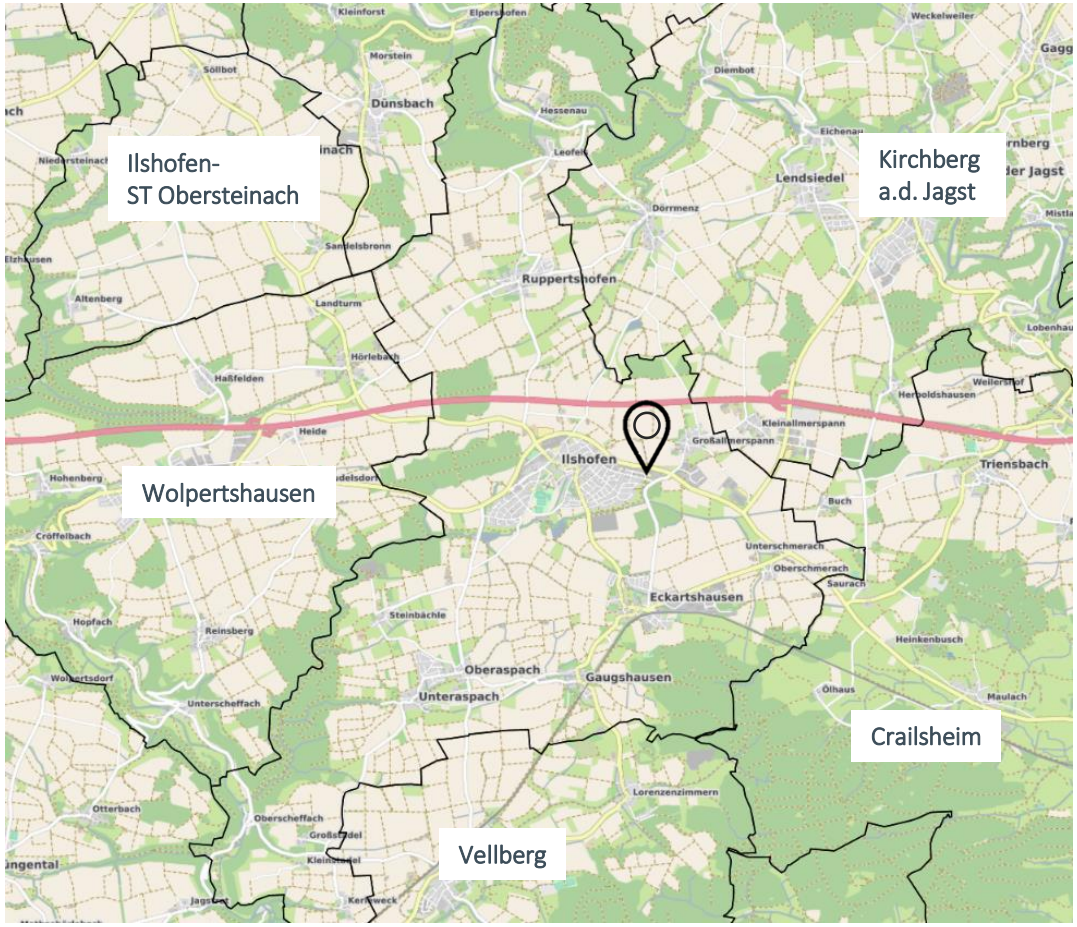
Die Ausnahmeregelung kann für die Stadt Ilshofen als Begründung zum Konzentrationsgebot herangezogen werden.

II INTEGRATIONSGEBOT

1. MIKROSTANDORT - STANDORTUMFELD
2. FUSSLÄUFIGE VERSORGUNGSFUNKTION

INTEGRATIONSGEBOT

Standortkriterien	Merkmale „Eckartshäuser Straße / Flügelau“
Lage im Stadtgebiet	▰ Lage im östlichen Stadtgebiet von Ilshofen im Bereich des „Nahversorgungszentrums Ilshofen“ bzw. im Gewerbegebiet „Flügelau“ ▰ Lage an der L 2218
Aktuelle Nutzungsstruktur	▰ Erweiterungsfläche (westlich des aktuellen Marktgebäudes) aktuell unbebaut
Standortumfeld	▰ Lage im „Nahversorgungszentrum“, welches 2011/12 etabliert wurde – zwischenzeitliche Ergänzung durch Fachmärkte Rossmann, KiK und Tedi sowie Elektrofachmarkt EP ▰ südlich der Eckartshäuser Straße angrenzende Wohnbebauung: gewachsene Bebauung (westlich der Hans-Müller-Straße) sowie neu entwickeltes Wohngebiet „Schmerachaue“ - Fußweg ca. 200 m / Luftlinie 100 – 150 m) und westlich der Ludwigstraße sowie geplantes Neubaugebiet „Ilshofener Höhe“
Erreichbarkeit	▰ gute Erreichbarkeit des Standortes über L 2218 als Verbindungsstraße nach Wolpertshausen und zur L 1040 als Verbindungsstraße nach Kirchberg a.d. Jagst ▰ Zufahrt von der L 2218 nur aus Richtung Kernstadt über Rechtsabbiegerspur; aus Richtung Osten Zufahrt über die „Eckartshäuser Straße“ ▰ Pkw-Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet über L 2218 ▰ ÖPNV-Haltestelle „Eckartshäuser Straße“ (ca. 300 m Fußweg) ▰ fußläufige Erreichbarkeit des Wohngebiets „Schmerachaue“ sowie weiterer Wohnbereiche der Kernstadt vorhanden
Zusammengefasste Standortfaktoren	▰ eingeführtes Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Fachmärkten; Edeka als einziger Vollsortimenter in Ilshofen ▰ fußläufige Versorgungsfunktion ▰ maßgebliche Versorgungsfunktion für die Stadt Ilshofen insgesamt ▰ gute verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV)

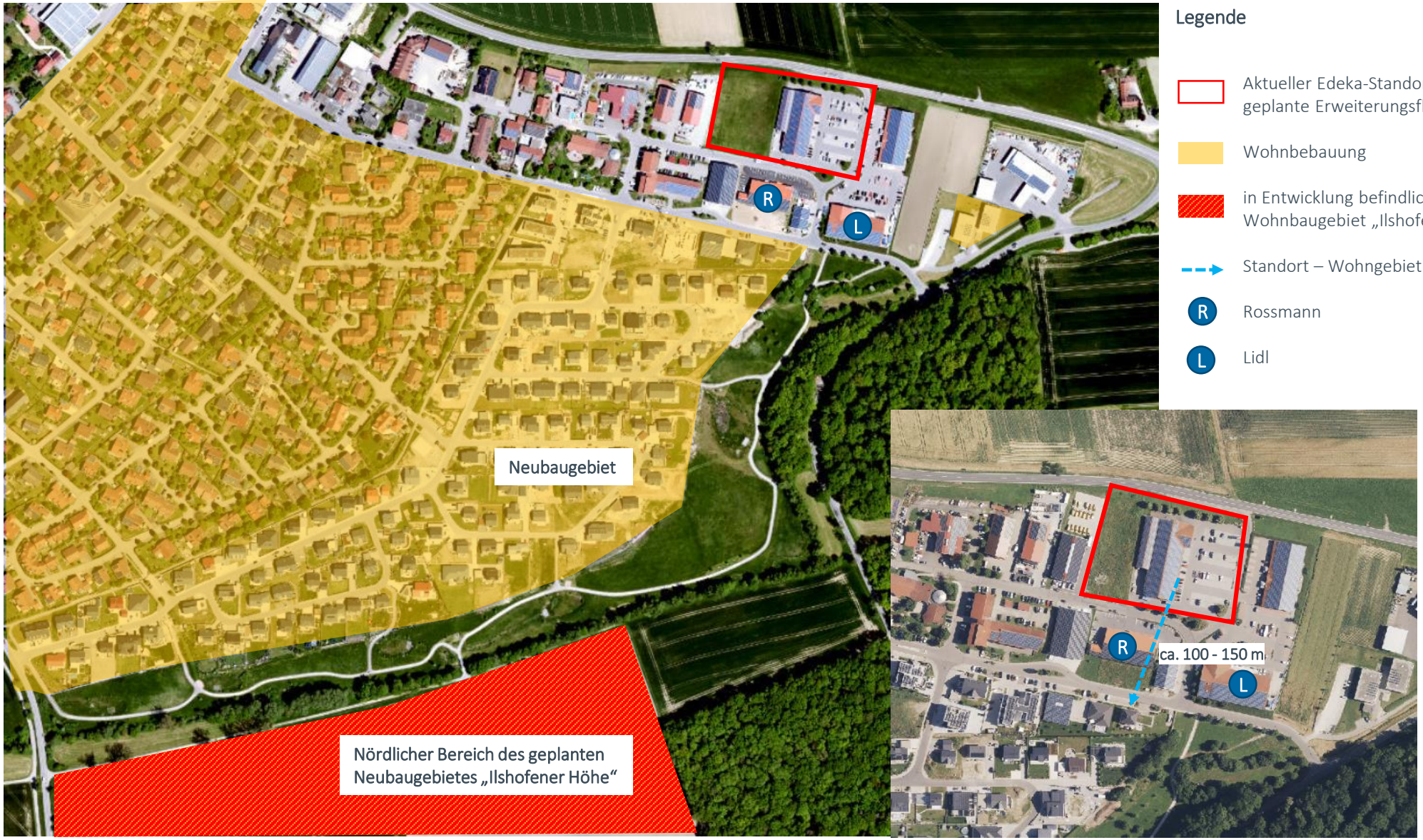


Kartengrundlage: openstreetmaps-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

GMA-Zusammenstellung 2025

INTEGRATIONSGEBOT

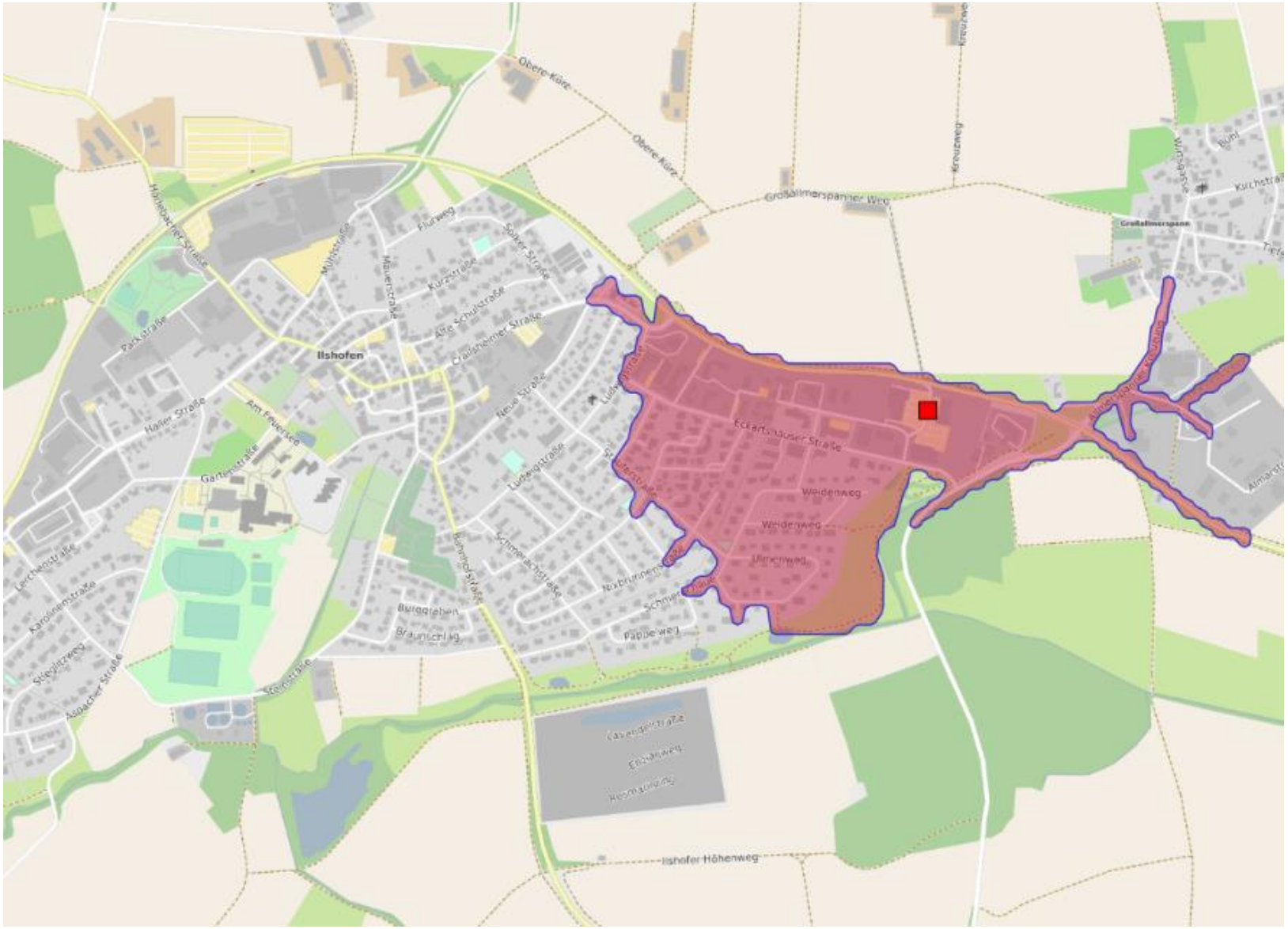
Lage des Projektstandortes sowie Umfeldnutzungen



Kartengrundlage: LUBW sowie Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

INTEGRATIONSGEBOT

Fußläufige Versorgungsfunktion (800 m-Fußwege-Distanz)



Die nebenstehende Karte zeigt die fußläufige Versorgung innerhalb einer Fußwege-Distanz von 800 m. Es zeigt sich, dass der bewohnte Siedlungskern der Stadt Ilshofen zu einem Großteil von dem Standort fußläufig versorgt werden könnte. Der Standortbereich ist fußläufig oder auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Der Standort stellt versorgungsstrukturell den wichtigsten Standort für Ilshofen dar, der rd. ein Drittel der Einwohner in der Kernstadt von Ilshofen fußläufig versorgen könnte.

Kartengrundlage: openstreetmaps-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

INTEGRATIONSGEBOT

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

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

In der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wird diese Regelung im Ziel 2.4.3.2.6 nachrichtlich in Absatz 1 übernommen, jedoch speziell zum Thema Grundversorgung in Kleinzentren bzw. Orten ohne zentralörtliche Funktion ergänzt und spezifiziert.

„Z (5) In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion werden keine Vorranggebiete festgelegt. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist das Integrationsgebot nach Absatz 1 anzuwenden.

In der Begründung zum Plansatz 2.4.3.2.6 (5) wird ausgeführt, dass […] bei „Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung die Standorteigenschaften nach den Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2“ zu prüfen sind.

„Städtebaulich integrierte Standortlagen zeichnen sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- *an den Vorhabenstandort grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und*
- *in einer zweiten Himmelsrichtung befindet sich ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m und*
- *eine städtebauliche Zäsur, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist nicht vorhanden. […].“*

Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall wie folgt einzuordnen:

- Ein direktes Angrenzen des Grundstücks an Wohnbebauung liegt nicht vor. Zwischen der Wohnbebauung an der Eckartshäuser Straße und dem Vorhabengrundstück liegt eine Distanz von 70 m. Hier liegt der Rossmann-Drogeriemarkt zwischen Edeka und Wohnbebauung. Legt man die gesamte Agglomeration aus Edeka und umliegenden Fachmärkten zugrunde, dann ist das Kriterium des direkten Angrenzens erfüllt. Der Rossmann-Drogeriemarkt als Teil der Agglomeration grenzt direkt an die südlich angrenzende Wohnbebauung an.
- Das zweite Kriterium (mittelbares Angrenzen in einer Entfernung von 150 m) kann auf das Wohngebiet südlich der Eckartshäuser Straße in jedem Fall angewendet werden. Hier liegt in weniger als 150 m das größte Neubaugebiet der Stadt Ilshofen.
- Es ist keine städtebauliche Zäsur vorhanden, die den Vorhabenstandort von diesem Gebiet trennt. Sowohl die Zufahrtsstraße als auch die Eckartshäuser Straße selbst sind problemlos querbar und sind nicht mit stark frequentierten Verkehrswegen oder Bahntrassen vergleichbar.

Fortsetzung nächste Seite

INTEGRATIONSGEBOT

Ergänzend sind folgende Aspekte in die Betrachtung einzustellen:

- Das Gewerbegebiet, in dem der Edeka-Markt liegt, entwickelt sich faktisch in Richtung eines Mischgebietes. Gewerbebetriebe im engeren Sinn sind nur noch wenige vorhanden, vielmehr befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes. Eine weitere Reduzierung des gewerblichen Anteils aufgrund von Betriebsaufgaben ist abzusehen.
- Ergänzend sei anzuführen, dass in den Ausführungen des Gutachterbüros Junker+Kruse zur Ansiedlung von Rossmann[1], welches als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben von Rossmann herangezogen wurde, ausgeführt wurde, dass „der Vorhabenstandort an der Eckartshäuser Straße als städtebaulich integriert einzuordnen ist und heute bereits eine wichtige Versorgungsbedeutung für die fußläufige Nahversorgung und Grundversorgung in Ilshofen hat.“
- Es handelt sich um einen gewachsenen, etablierten Standort, der tendenziell durch den Ausbau der Wohnnutzung im Umfeld mittlerweile besser integriert ist als bei früheren Verfahren (vgl. Rossmann 2019). Weitere Maßnahmen im Hinblick auf eine Verbesserung der Integration erfolgten bzw. sollen noch erfolgen. Hierzu zählt eine Verbesserung der Querungsmöglichkeit der L 2218 für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadtteil Groß-allmerspann sowie die Umnutzung des ehemaligen Asylbewerberheims in Mitarbeiterwohnungen eines örtlichen Unternehmens.

[1] Junker+ Kruse (Oktober 2019): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Drogeriemarktes (Rossmann) in der Stadt Ilshofen am Standort Eckartshäuser Straße, S. 34

III

KONGRUENZGEBOT

1. ABGRENZUNG DES EINZUGSGEBIETES
2. BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPOTENZIAL
3. UMSATZPROGNOSE

KONGRUENZGEBOT

Zur Bewertung des Kongruenzgebotes ist neben der Abgrenzung des Einzugsgebietes auch eine Prognose des Umsatzes für den erweiterten Edeka-Markt vorzunehmen.

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Edeka-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

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

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

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

Demnach kann unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren im vorliegenden Fall ein **Kerneinzugsgebiet** abgegrenzt werden, welches sich im Kern auf die Stadt Ilshofen konzentriert. Trotz des in der Nachbargemeinde **Wolpertshausen** vorhandenen Regionalmarktes (Belieferung durch Edeka) muss die Gemeinde als Teil des kleinzentralen Nahbereichs als Zone II aufgeführt werden. Die nordöstlich befindliche Stadt **Kirchberg a.d. Jagst** wird im Vollsortiment durch den Rewe-Markt mit ca. 1.400 m² VK geprägt; folglich kann hier keine eigene Zone abgegrenzt werden, aber es sind hier gewisse Zuflüsse durch Zielkunden bzw. Verbundeffekte zu erwarten. Aus der östlich gelegenen Stadt **Crailsheim** sind aufgrund der dortigen Versorgungsstrukturen nur geringfügige Zuflüsse aus z.B. den westlichen Stadtbereichen einzubeziehen. Darüber hinaus sind neben Zielkunden aus z. B. Kirchberg a.d. Jagst auch aufgrund der Verbundlage mit Lidl und den Fachmärkten Rossmann/KiK/Tedi gewisse **Streu- und Verbundkundenzuflüsse** anzunehmen.

KONGRUENZGEBOT

Zusammenfassend lässt sich für den erweiterten Edeka-Markt in Ilshofen folgendes **Kerneinzugsgebiet** (vgl. folgende Karte) abgrenzen:

- **Zone I:** Ilshofen ca. 7.180 Einwohner
- **Zone II:** Wolpertshausen ca. 2.450 Einwohner

Gesamt: **ca. 9.630 Einwohner.**

Im Rahmen der **gutachterlichen Begleitung der Planungen von Rossmann und Lidl** wurde im Vergleich zu Edeka jeweils ein etwas größeres Einzugsgebiet definiert. Für den Discounter Lidl[1], dessen Betriebstyp in Kirchberg a. d. Jagst nicht vertreten ist, wurde die Stadt Kirchberg als eigenständige Zone angenommen. Auch bei Rossmann[2] als spezieller Anbieter der Grundversorgung, wurde ein ähnlich großes Einzugsgebiet abgegrenzt, da auch hier in Kirchberg kein Wettbewerber vorhanden ist. Bei beiden Bewertungen wurden die Verbundeffekte i.S. eines Agglomerationsstandortes in die Abgrenzung bzw. die anschließende Prüfung des Kongruenzgebotes eingestellt.

2. Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ilshofen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.930[3].

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ilshofen bei 102,9 und in Wolpertshausen bei 102,4 und damit jeweils auf einem überdurchschnittlichen Niveau (100,0 = Bundesdurchschnitt)[4]. Für das Kerneinzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für **Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 29,0 Mio. €.** Davon entfallen auf:

- Zone I: ca. 21,6 Mio. €
- Zone II: ca. 7,4 Mio. €.

Zusätzlich wird bei Lebensmittelvollsortimentern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich (insb. Drogeriewaren, Tiernahrung) generiert. Diese liegen im Fall von Edeka bei ca. 15 %.

---

1 GMA (2013): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Ilshofen vom Dezember 2013, S. 11f.

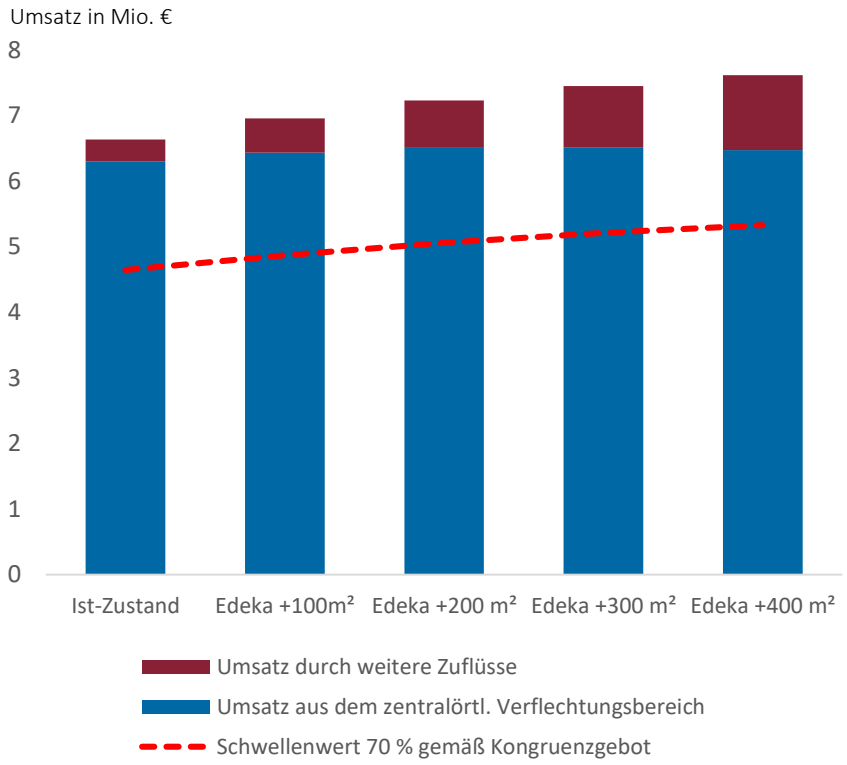
2 Junker + Kruse (Oktober 2019): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines Drogeriemarktes (Rossmann) in der Stadt Ilshofen am Standort Eckartshäuser Straße, S. 28ff

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

4 Quelle: MB Research 2024. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet

UMSATZPROGNOSE

Für die Vertriebsline „Edeka/E-aktiv/E-neukauf“ der Edeka-Gruppe kann gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025 von einer durchschnittlichen Flächenleistung von ca. 5.490 € / m² VK ausgegangen werden. Aufgrund der Wettbewerbssituation im Vollsortimenter-Segment (Ilshofen, Kirchberg und insb. Crailsheim) sowie des kleinen und eher ländlich geprägten Einzugsgebietes kann ein Abschlag von ca. 5 % bezogen auf die Flächenleistung für die standortgerechte Abschätzung der Umsatzleistung zugrunde gelegt werden. Folglich ergeben sich je nach Verkaufsflächenzuwachs folgende Umsatzleistungen (vgl. nebenstehende Abbildung).



Bezogen auf die Umsatzherkunft kann festgehalten werden, dass es, unabhängig von der Verkaufsfläche eines modernisierten Edeka-Marktes, nicht zu einer vollständigen Umorientierung der bestehenden Einkaufsbeziehungen im Untersuchungsraum kommen wird.

- D.h., es ist im Kern mit Zuflüssen aus der dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich zugehörigen Gemeinde **Wolpertshausen** zu rechnen.
- Aus der Gemeinde **Kirchberg** ist ein geringerer Umsatzanteil als aus Wolpertshausen zu erwarten, da Kirchberg mit dem neuen Rewe-Markt über ein Angebot im Vollsortiment verfügt. Hier beschränken sich die Zuflüsse auf Zielkunden und Verbundeffekte mit den in Ilshofen ansässigen Fachmärkten.
- Aus dem Bereich **Crailsheim** sind keine nennenswerten Zuflüsse zu erwarten. Ergänzend ist auf **Streukundenanteile** durch Pendler hinzuweisen.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass sich in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes der Zufluss von außerhalb der Stadt Ilshofen auf max. 20 – 25 % und von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsraumes auf max. 10 – 15 % belaufen wird.

Im Rahmen der **gutachterlichen Begleitung der Planungen von Rossmann und Lidl** wurde im Vergleich zu Edeka jeweils ein etwas größeres Einzugsgebiet definiert. Für den Discounter Lidl[1], dessen Betriebstyp in Kirchberg a. d. Jagst nicht vertreten ist, wurde die Stadt Kirchberg als eigenständige Zone angenommen. Auch bei Rossmann[2] als spezieller Anbieter der Grundversorgung, wurde ein ähnlich großes Einzugsgebiet abgegrenzt, da auch hier in Kirchberg kein Wettbewerber vorhanden ist.

Bei Edeka trifft dies jeweils nicht zu. Sowohl in Kirchberg als auch in Wolpertshausen sind vergleichbare Anbieter vorhanden, die z.T. auch deutlich größer (Rewe-Kirchberg) oder spezialisierter (Wolpertshausen) sind. Insbesondere Kirchberg wird daher auch nach Erweiterung von Edeka nicht zum regelmäßigen Einzugsgebiet zählen.

KONGRUENZGEBOT

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. 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 Vor-habens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll."*

In der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wird diese Regelung im Ziel 2.4.3.2.4 nachrichtlich übernommen und noch ergänzend erläutert:

> *Z (2) Bei Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung entspricht das Gemeindegebiet dem Verflechtungsbereich. Bei Kleinzentren und Unterzentren sind die zugeordneten Nahbereiche bzw. Verwaltungsräume als Verflechtungsbereich heranzuziehen. Bei Mittelzentren stellt in der Regel der Mittelbereich den Verflechtungsbereich dar; bei „Sortimenten der Grundversorgung" entspricht der Nahbereich bzw. der Verwaltungsraum des Mittelzentrums dem Verflechtungsbereich.*

Für die Stadt Ilshofen als Kleinzentrum wurde ein Nahbereich definiert. Dieser umfasst die Gemeinde Wolpertshausen mit ca. 2.450 Einwohnern.

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Ilshofen und die Gemeinde Wolpertshausen. Streukundeneffekte von außerhalb dieses Bereichs sind aufgrund von Kopplungs- und Verbundeffekten sowie Pendlerbeziehungen zu erwarten. Die Verbund- und Agglomerationseffekte wurden bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt.
- Hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass bei einer Verkaufsflächenentwicklung innerhalb des ermittelten Entwicklungsspielraums bzw. auch in geringem Umfang darüber hinaus der Schwellenwert von 30 % an Umsatzzufluss von außerhalb nicht überschritten wird.
- Das Kongruenzgebot wird deutlich eingehalten. Es handelt sich bei dem Standort um einen Nahversorgungsstandort für Ilshofen und Wolpertshausen, welcher keine darüber hinausreichende bzw. regional bedeutsame Bedeutung besitzt.

Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

IV BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

1. ERMITTLUNG DER UMVERTEILUNGSWIRKUNGEN
2. STÄDTEBAULICHE UND VERSORGUNGSSTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

1. Ermittlung der Umverteilungswirkungen des Vorhabens von Edeka in Ilshofen

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

Im Wesentlichen fließen 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.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Marktes an der Eckartshäuser Straße erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Hierfür wird der in Kap. I ermittelte Flächenspielraum von + 300 m² (d.h. max. 1.400 m² VK nach Erweiterung), bei dem das Konzentrationsgebot (bezogen auf die Grundversorgung) noch eingehalten wird, für die weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse der erweiterte Edeka-Markt mit insg. 1.400 m² VK (Maximalansatz) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral.

Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes an der Eckartshäuser Straße in Ilshofen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka-Markt wird auf seiner zukünftigen maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. €[1] erzielen. Dabei entfallen rd. 6,4 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Edeka-Markt an der Eckartshäuser Straße bereits ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 6,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und am Kundeneinzugsgebiet keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 0,9 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen rund 0,8 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

[1] vgl. Rechenvorgang Kap. III Umsatzprognose: geplante Max. VK 1.400 m² * standortgerechte Flächenleistung

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Edeka-Marktes in Ilshofen mit ca. 1.400 m² VK zu erwarten:

	Umsatzumlenkungen gegenüber Anbietern in…	Umsatzumverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich	5,6	
	▪ Ilshofen	0,1 – 0,2	1 – 2
	▪ *Ortsmitte (insb. Netto)*	*<0,1*	*1 – 2*
	▪ Wolpertshausen	0,1	3 – 4
	▪ Kirchberg a.d. Jagst	0,3	4 – 5
	▪ Crailsheim*	0,1 - 0,2	---
	▪ Vorranggebiete „Grundversorgung“	<0,1	<1
	▪ Vorranggebiet „zentrenrelevant“	n.n.	n.n.
	▪ sonstige Lagen (insb. Gewerbegebiete)	0,1	<1
	▪ Weitere Standorte	<0,1	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	6,4	
Nichtlebens-mittelbereich	Umsatz des bestehenden Edeka-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0	
	▪ im Untersuchungsraum	0,1	n.n.
	Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,1	
	Umsatz insgesamt	7,5	

*Abgrenzungen gemäß Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
n.n. = nicht nachweisbar
--- = Ausweis nicht sinnvoll
Quelle: GMA-Berechnungen 2025

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

2. Städtebauliche und Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der Berechnungen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Die Auswirkungen der Erweiterung des Edeka-Marktes in **Ilshofen** werden in erster Linie Anbieter außerhalb der Stadt Ilshofen betreffen. Die Umverteilungseffekte gegenüber den am Ort ansässigen Anbietern liegen mit ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 % insgesamt auf einem geringfügigen Niveau. In erster Linie werden die beiden Discounter Lidl und Netto und nachrangig die weiteren Spezialanbieter wie der Getränkemarkt, das Lebensmittelhandwerk bzw. das Randsortiment des Drogeriemarktes tangiert. Insgesamt führt die Modernisierung von Edeka zu einer Aufwertung des gesamten Grundversorgungsstandortes für die Ilshofener Wohnbevölkerung.

  Gegenüber den projektrelevanten Anbietern in den zentraleren Lagen von Ilshofen u.a. Netto, Saftladen, Ladenhandwerk liegen die absoluten Wirkungen bei max. 0,1 Mio. € bzw. max. 2 %. Aufgrund der Geringfügigkeit der Wirkungen sind hier keine städtebaulichen Auswirkungen absehbar.

- Gegenüber der im kleinzentralen Nahbereich liegenden Kommune **Wolpertshausen** liegen die Wirkungen bei max. 3 – 4 % und betreffen in erster Linie den Regionalmarkt Hohenlohe, welcher trotz der Überschneidungen im ergänzenden Sortiment eine abweichende Ausrichtung zum klassischen Vollsortimenter aufweist (insb. Markthallenkonzept, Produkte der Bäuerlichen Erzeugergemeinschaft Schwäbisch Hall, starke Regionalität, Gastronomie mit Biergarten/Kinderspielplatz).

- Gegenüber dem Angebot in **Kirchberg a.d. Jagst**, welches im Kern durch den Rewe-Vollsortimenter geprägt wird, werden Auswirkungen i.H.v. ca. 0,3 Mio. € erwartet. Angesichts der nur moderaten Erweiterung von Edeka, der damit über eine dem Rewe-Markt gleichwertige Verkaufsflächengröße verfügt und der Leistungsfähigkeit des Rewe-Marktes (u.a. ausreichend große Mantelbevölkerung, modernes Erscheinungsbild / Warenpräsentation, einziger Versorgungsstandort in Kirchberg etc.) sind max. moderate Umverteilungseffekte von max. 4 – 5 % zu erwarten. Die Wirkungen i.S. des Beeinträchtigungsverbotes bzgl. der Nahversorgung in Kirchberg a.d. Jagst liegen deutlich unter in der Rechtsprechung benannten Schwellenwert von 10 %.

- Im **Mittelzentrum Crailsheim**, welches sich östlich an Ilshofen anschließt, sind insgesamt Wirkungen i.H.v. ca. 0,2 Mio. € zu erwarten. Diese werden in erster Linie gegenüber den großen Vollsortimentsstandorten im Stadtgebiet wirksam. Hierbei ist insbesondere das im Westen der Stadt (Richtung Ilshofen bzw. Kirchberg mit jeweils ca. 10 km Entfernung) im Gewerbegebiet Roßfeld gelegene Kaufland-SB-Warenhaus anzuführen, welches die Einkaufsorientierung beim Versorgungseinkauf in der Raumschaft prägt. Die Wirkungen sind hier aufgrund der dezentralen Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches / Vorranggebiets bzw. einer Nahversorgungslage ohne städtebauliche Relevanz. Legt man die im Regionalplan Heilbronn-Franken (Fortschreibung Einzelhandel) definierten Kategorien der Vorranggebiete (kurz: VRG) „Grundversorgung“ und „zentrenrelevant“ zugrunde, dann zeigt sich, dass gegenüber der Innenstadt von Crailsheim als VRG „zentrenrelevant“ (Anbieter Norma) keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind. Gegenüber den VRG „Grundversorgung“ bewegen sich die Umverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau und betreffen randlich die Vollsortimenter im GV 1 „Haller Straße“(Anbieter Rewe, Eberl). Die rechnerischen Auswirkungen liegen hier jedoch auf einem sehr geringen Niveau. Hieraus lassen sich keine Schädigungen dieses Vorranggebietes bzw. der weiteren schützenswerten Lagen in Crailsheim ableiten.

Die geplante Erweiterung von Edeka in Ilshofen, deren Umfang sich auf Basis der Bewertung des Konzentrationsgebotes auf max. 300 m², d.h. max. 1.400 m² Plan-VK beschränkt, führt in Ilshofen und auch in den umliegenden Kommunen weder zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche noch zu einer Schädigung der Nahversorgung.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

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 Regionalplan Heilbronn-Franken (Plansatz 2.4.3.2.5) aufgegriffen. In Absatz 3 wird bezogen auf die Grundversorgung ausgeführt:

> *Z (3) Die Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soweit die betroffene Grundversorgung hinsichtlich Lage und Größe einen Bezug zum Modell der Zentralen Orte aufweist und sie darüber hinaus raumbedeutsam ist.*

Basierend auf der wettbewerblichen Situation und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Der Edeka-Markt ist der einzige Vollsortimenter im Kleinzentrum Ilshofen.
- Der Edeka-Markt weist aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² auf, die seit der Errichtung in den 2010er Jahren unverändert geblieben und im Vergleich zu modernen Märkten in Städten ähnlicher Größenordnung als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes würde zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation auch im Hinblick auf die kleinzentrale Versorgungsfunktion beitragen.
- Die auf Basis des abgeleiteten max. Flächenrahmens mögliche Verkaufsfläche von max. 1.400 m² führt weder in Ilshofen noch in den Umlandkommunen zu einer Verletzung der beim Beeinträchtigungsverbot im Fokus stehenden Schutzgüter der „Zentralen Versorgungsbereiche“ und der „Nahversorgung“.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben mit max. 1.400 m² VK in Ilshofen nicht verletzt.

V AGGLOMERATIONSREGELUNG & ZUSAMMENFASSUNG

AGGLOMERATIONSREGELUNG

Der Regionalplan Heilbronn-Franken bzw. der Teilfortschreibung Einzelhandel legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

2.4.3.2.2 Agglomerationsregel

Z (1): Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.

Z (2): Absatz 1 gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Z (3): Agglomerationen innerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte der Zentralen Orte („VRG Z“) sind von den Absätzen 1 und 2 ausgenommen.

Im Falle des zur Modernisierung vorgesehenen Edeka-Marktes in Ilshofen handelt es sich bezogen auf die Anbieter Edeka, Lidl, Rossmann, Kik, Tedi und EP Media um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken. Die Distanz zwischen den jeweiligen Eingangsbereichen beträgt weniger als 150 m (vgl. Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.2). Die Märkte bilden einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind auch aus diesem Grund als Agglomeration anzusehen. Vor diesem Hintergrund sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für die Agglomeration insgesamt zu prüfen.

Der Standortverbund bedient in erster Linie Sortimente der Grundversorgung, sodass die in Kap. I getroffenen Aussagen zum **Konzentrationsgebot** unverändert bleiben.

Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführungseffekten, die aus der Verbundlage resultieren könnten, bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurden. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der Fachmärkte ist jedoch nicht von einer generellen Ausdehnung des bisherigen Einzugsgebietes (z. B. in Richtung Crailsheim) auszugehen. Das Kongruenzgebot ist auch i.S. einer Agglomeration als erfüllt zu bewerten.

Das **Beeinträchtigungsverbot** wird bei einer Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von max. 1.400 m² bei einer Gesamtbetrachtung nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen, die aus der direkten Folge der Modernisierung resultieren, sind nicht zu erwarten. Zudem sind in gewissem Umfang standortinterne Umverteilungseffekte zwischen den Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl und auch dem Drogeriemarkt Rossmann zu erwarten. Die geplante Modernisierung des Edeka-Marktes in Ilshofen wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion in Ilshofen sowie im Untersuchungsraum führen.

Sofern die Agglomeration insgesamt betrachtet wird, erfüllt der Standort auch das **Integrationsgebot**. Die Agglomeration grenzt unmittelbar an das große Wohngebiet südlich der Eckartshäuser Straße an.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Fa. Edeka plant am Standort Ilshofen die Modernisierung und Erweiterung ihres seit den 2010er Jahren etablierten Marktes an der Eckartshäuser Straße. Im Rahmen der Bewertung des Konzentrationsgebots wurde ein Flächenspielraum rechnerisch ermittelt, der sich an der Grundversorgungsaufgabe des Kleinzentrums Ilshofen orientiert. Dieser liegt bei max. 300 m² VK. Dieser Flächenrahmen wurde auf dessen Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben geprüft.

Das Vorhaben der Fa. Edeka am Standort Ilshofen stellt eine Anpassung des Marktes an Anforderungen moderner Nahversorger dar. Bezogen auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist zu konstatieren, dass das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im ermittelten Flächenrahmen erfüllt werden. Dies gilt auch unter Anwendung der Agglomerationsregelung.

Vorgaben der Regional- und Landesplanung	Zusammenfassende Bewertung
Konzentrationsgebot	erfüllt bei max. + 300 m² Flächenzuwachs; ab + 400 m² VK ist bezogen auf die Grundversorgung ein deutlicher Zufluss von außen erforderlich bzw. überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Ilshofen
Integrationsgebot	ggf. bei Agglomeration erfüllt
Kongruenzgebot	erfüllt (auch bei größeren Flächenvarianten)
Beeinträchtigungsverbot	erfüllt
Agglomerationsregelung	erfüllt
Empfehlung:	Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 m². Ggf. Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wegen des Integrationsgebotes

GMA-Zusammenstellung 2025

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftraggeber: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 9360-0
Mail: info@gma.biz

STADT ILSHOFEN

Auftraggeber: Stadt Ilshofen
Haller Straße 1
74532 Ilshofen