



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes und eines Rossmann-Drogeriemarktes in Bammental, Reilsheimer Straße

AUFTRAGGEBER: INWO Projektgesellschaft Gamma GmbH,
Sandhausen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 25.03.2026

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anwendung geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Quelle Titelfoto: GMA



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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Vorbemerkung

Im Februar 2026 erteilte die Firma INWO Projektgesellschaft Gamma GmbH, Sandhausen, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters und eines Rossmann-Drogeriemarktes am Standort Reilsheimer Straße 52 – 54 in Bammental.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche liegt das Einzelhandelsvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Informationen und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Bundesagentur für Arbeit sowie Unterlagen der Auftraggeberin, diverse Branchenstatistiken und GMA-interne Daten, u. a. aus früheren Arbeiten in Bammental und umliegenden Kommunen vorhandene relevante Wettbewerbsdaten, zur Verfügung. Zudem wurden im März 2026 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für das Genehmigungsverfahren. 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.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 25.03.2026
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung und Definitionen	5
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	6
3. Daten zum Vorhaben am Planstandort Reilsheimer Straße	7
II. Standortbeschreibung und -bewertung	9
1. Makrostandort Bammental	9
2. Mikrostandort des Vorhabens	10
3. Fazit der Standortbewertung	12
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	13
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bammental	13
2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen	15
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	19
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	20
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes	20
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	21
V. Auswirkungenanalyse	22
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	22
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen	23
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung	25
4. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	28
VI. Abschließende Bewertung des Vorhabens und Empfehlungen	32

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Definitionen

In der Gemeinde Bammental (Rhein-Neckar-Kreis) ist auf einem Grundstück an der Reilsheimer Straße die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes mit zusammen max. 2.400 m² Verkaufsfläche (VK) geplant. Außerdem ist eine ca. 250 m² große Nutzungseinheit für eine Praxis / Büro / Ladengeschäft vorgesehen, zu deren Belegung aber noch keine Informationen vorliegen. Da das Einzelhandelsvorhaben die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten wird, ist für seine Umsetzung die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Zum Einzelhandelsvorhaben sind folgende Betreiber und Größen eingeplant:

- Supermarkt EDEKA mit max. 1.600 m² VK (einschließlich Backshop), als Verlagerung des Bammentaler EDEKA-Marktes Kunka mit einhergehender Erweiterung
- Drogeriefachmarkt Rossmann mit max. 800 m² VK, als Neuansiedlung.

Hierzu soll die vorliegende Analyse die zu erwartenden wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung untersuchen. Außerdem wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen der Landes- und Regionalplanung dargelegt.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um primärstatistische Daten der GMA aus einer Vollerhebung des stationären Einzelhandels im Einzugsgebiet. Außerhalb des Einzugsgebietes konnten GMA-Bestandsdaten der strukturprägenden Wettbewerber aus vorhergehenden Analysen genutzt werden, welche für das vorliegende Projekt erneut überprüft wurden.

Die vorgesehenen **Betriebstypen** sind wie folgt zu definieren:¹

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt; der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Artikel ist gering. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Mehrweg-Getränke, Convenience, individuelle Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache. Die Artikelzahl ist daher deutlich höher als bei Discountern.

LEH-Fachgeschäft:

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

Drogeriemarkt:

Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“

¹ GMA-Definitionen, unter Verwendung von Marktdaten und Begriffsbestimmungen des EHI Retail Institute (aus: handelsdaten aktuell 2025, Köln, 2025, S. 382).

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu differenzieren:

- / **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren.
- / Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden nach
 - Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)².

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen / Rolltreppen / Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Technik-, Sozial- und Toilettenräume.³

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Als **großflächig** gelten Einzelhandelsbetriebe bzw. zusammengehörige Ansammlungen mehrerer Betriebe (sog. Agglomerationen) nach herrschender Rechtsprechung ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche⁴. Da das Vorhaben diese Größe überschreiten wird, ist für das Vorhaben der **§ 11 Abs. 3 BauNVO**⁵ einschlägig. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Zusätzlich sind bei der Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens die **raumordnerischen Vorgaben** des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP) von 2002 und der hier einschlägige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) von 2014 zu beachten. Die Ausführungen im LEP werden durch den sog. Einzelhandelserlass (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001) konkretisiert. Als wesentliche Ziele der Raumordnung sind bei der Bewertung von Einzelhandelsgroßvorhaben v. a. das Konzentrationsgebot (LEP) bzw. Zentralitätsgebot (ERP), das Kongruenzgebot (LEP, ERP), das Beeinträchtigungsgebot (LEP, ERP) sowie das städtebauliche

² Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2025, Köln 2025, S. 382.

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2025, Köln 2025, S. 381. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁴ Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

⁵ Baunutzungsverordnung von 1990; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Integrationsgebot (Z 58) zu beachten. Gemäß Sortimentsliste im ERP gelten in der Metropolregion Rhein-Neckar Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel als „nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“. Grundsätzlich sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb eines im ERP ausgewiesenen „zentralörtlichen Standortbereiches“ zulässig, jedoch erlaubt der ERP Ausnahmen für Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung dienen und sich an einem integrierten Standort befinden. Da die Gemeinde Bammental nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist, sind für Bammental im ERP keine „zentralörtlichen Standortbereiche“ festgelegt.

Die Standortgemeinde Bammental verfügt über kein aktuelles kommunales Einzelhandelskonzept, unterliegt jedoch dem **Einzelhandelskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd (2019)**. Dieses ist allerdings eher deskriptiv angelegt und trifft keine konkreten Standort- und Sortimentsvorgaben für die künftige Einzelhandelssteuerung. Für Bammental ist als zentraler Versorgungsbereich der Ortskern (Hauptstraße zwischen Ringstraße und Wiesenbacher Straße) ausgewiesen; hier liegt auch der EDEKA-Bestandsmarkt. Für die übrigen drei Lebensmittelmärkte (REWE, Netto, Aldi) wurden „Nahversorgungsstandorte“ benannt.

3. Daten zum Vorhaben am Planstandort Reilsheimer Straße

Mit dem Vorhaben sollen im Bammentaler Ortsteil Reilsheim an der Reilsheimer Straße 52 – 54 ein **Lebensmittel-Supermarkt des Betreibers Edeka mit max. 1.600 m² VK**, einschließlich Backshop, sowie ein **Drogeriefachmarkt des Betreibers Rossmann mit max. 800 m² VK** angesiedelt werden. Ergänzend ist eine ca. 250 m² große Fläche für eine noch un spezifizierte Nutzung geplant; angedacht ist hier eine Praxis-, Büro- oder Ladennutzung. Die räumliche Anordnung auf dem Vorhabenareal ist in Karte 1 dargestellt.

Bei dem **Supermarkt** handelt es sich um eine Verlagerung des Bammentaler EDEKA-Marktes Kunka. Der Supermarkt wirtschaftet bislang in der Ortsmitte von Bammental an der Hauptstraße 66 in beengten und unzeitgemäßen Räumen. Er belegt dort, einschließlich Backshop, eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² VK. Mit der geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes würde somit bei dem Anbieter ein Verkaufsflächen-Zuwachs um max. 700 m² entstehen.

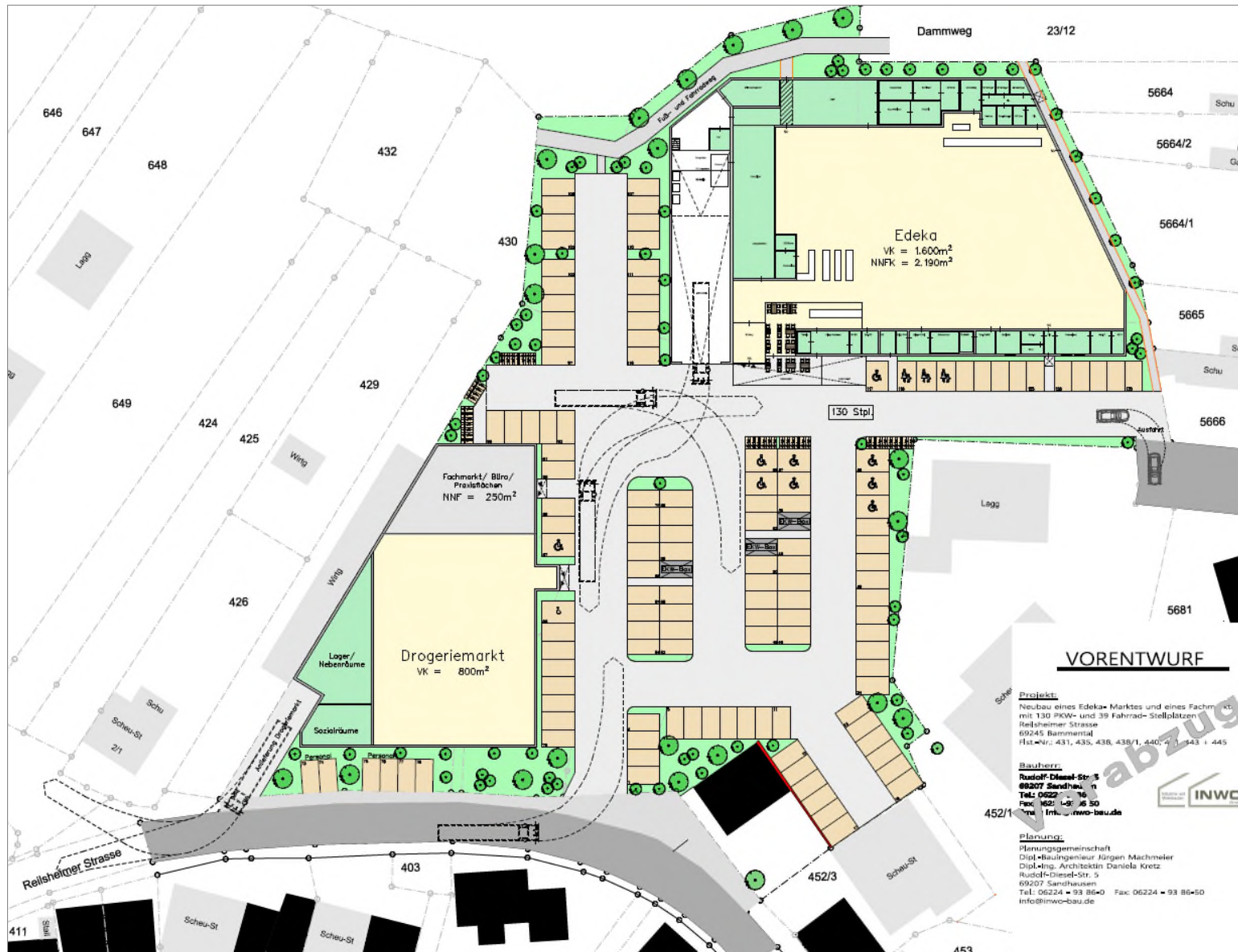
Zum Altstandort an der Hauptstraße liegen derzeit keine konkreten Pläne zur Nachnutzung vor. Aufgrund der Objektmängel und der bestehenden Wettbewerbssituation in Bammental und Nachbarkommunen (vgl. hierzu Kap. III.) ist eine Nachnutzung durch einen neuen Lebensmittelmarkt eher unwahrscheinlich. Denkbar wäre eine Verlagerung des Bammentaler Netto-Marktes, welcher an der Bahnhofstraße nur ca. 600 m² VK belegt und daher schon lange ein größeres Ladenlokal sucht.

Einen **Drogeriemarkt** gibt es bisher in der Gemeinde Bammental nicht. Bei der Planung von Rossmann handelt es sich also um eine echte Neuansiedlung.

Für EDEKA-Supermärkte wird im Hahn-Report eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 5.630 € je m² VK angegeben (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 1.324 m² VK je Filiale). Drogeriemärkte von Rossmann erzielen aktuell eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 6.860 € je m² VK (bei einer Durchschnittsgröße von ca. 619 m² VK je Filiale).⁶

⁶ Alle Daten: Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2025 / 2025, Bergisch Gladbach 2025, S. 49 bzw. S. 59; GMA-Berechnungen; Angaben für 2024.

Karte 1: Standortplanung von EDEKA und Rossmann in Bammental, Reilsheimer Straße



Legende

Quelle:
Planungsgemeinschaft
Dipl.-Bauingenieur Jürgen Machmeier
Dipl.-Ing. Architektin Daniela Kretz,
Stand 09.02.2026

VORENTWURF

Scheu

Projekt:
Neubau eines Edeka-Marktes und eines Fachmarkt-
kts mit 130 PKW- und 39 Fahrrad-Stellplätzen
Reilsheimer Straße
69245 Bammental
Flst.-Nr.: 431, 435, 436, 436/1, 440, 441, 443 + 445

Bauherr:
Rudolf-Diesel-Str. 3
69207 Sandhausen
Tel.: 06224 93 86
Fax: 06224 93 86 50
E-Mail: info@inwo-bau.de

Planung:
Planungsgemeinschaft
Dipl.-Bauingenieur Jürgen Machmeier
Dipl.-Ing. Architektin Daniela Kretz
Rudolf-Diesel-Str. 3
69207 Sandhausen
Tel.: 06224 93 86 50 Fax: 06224 93 86 50
info@inwo-bau.de

INWO

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Bammental

Die für das Vorhaben wesentlichen Eigenschaften des Makrostandortes Bammental sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Bammental als Standort für den Einzelhandel

Kriterium	Charakteristika der Gemeinde Bammental
Lage im Raum	<ul style="list-style-type: none"> /// am Rand des hochverdichteten Kernraums der Metropolregion Rhein-Neckar, ca. 5 km südlich von Neckargemünd, 11 km nördlich von Wiesloch, 10 km östlich von Leimen und 13 km südöstlich von Heidelberg /// benachbart liegen Gaiberg, Neckargemünd, Wiesenbach, Mauer, Leimen (Stadtteil Gauangelloch) und Heidelberg (unbewohntes Waldgebiet) /// topografisch bewegte Lage zwischen Odenwald und Kraichgau
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis (ca. 558.600 EW ^{*1})
Gemeindeverwaltungsverband	Im GVV Neckargemünd, zusammen mit Neckargemünd, Wiesenbach und Gaiberg
Landesplan. Funktion	Keine zentralörtliche Ausweisung
Nahbereich	Im Nahbereich des Unterzentrums Neckargemünd
Verkehrliche Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> /// im MIV befriedigend: <ul style="list-style-type: none"> ▪ B 45 (Eberbach – Neckargemünd – Sinsheim) ▪ L 532 (B 45 – Wiesenbach – Lobbach – Aglasterhausen) ▪ L 600 (Heidelberg-Rohrbach – Gaiberg – Bammental) ▪ Kreis- und Ortsstraßen in die Nachbarkommunen /// im ÖPNV gut: <ul style="list-style-type: none"> ▪ S-Bahn-Anbindungen in Richtung Neckargemünd / Heidelberg, Aglasterhausen und Sinsheim ▪ Regionalbuslinien im VRN-Netz in die Nachbarkommunen
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// rund 1.370 Beschäftigte ^{*2} /// negativer Pendlersaldo (ca. 2.040 Auspendler, 1.050 Einpendler) ^{*2} /// Kaufkraftkennziffer ^{*3}: 102,1
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// Ortsteile Bammental und Reilsheim zusammengewachsen; weiterhin Siedlungsflächen abseits des Kernortes, im Anschluss an Wiesenbach sowie an Neckargemünd /// Siedlungsgebiet größtenteils durch Wohnnutzungen geprägt /// Kleinteilig strukturierte Ortsmitte entlang der Hauptstraße /// Innerörtliche Hauptverkehrsachsen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesstraße B 45 (östliche Ortsumgehung) ▪ Reilsheimer Straße – Industriestraße (K 4160) ▪ Gaiberger Straße – Hauptstraße – Wiesenbacher Straße (L 600)
Bevölkerungsaufkommen und -entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> /// Bevölkerungszahl (2024) ^{*4}: ca. 6.280 Einwohner /// Bevölkerungsentwicklung 2014 – 2024 ^{*4}: -2,0 % (-126 EW) /// Bevölkerungsprognose 2035 ^{*5}: ca. 6.430 EW

^{*1} Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2024 (Hauptwohnsitze; ca.-Wert gerundet)

^{*2} Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2025 (ca.-Werte gerundet)

^{*3} Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2024

^{*4} Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12. (Hauptwohnsitze; ca.-Wert gerundet)

^{*5} Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Bevölkerungsvorausberechnung Basisjahr 2023; Stand 2026

2. Mikrostandort des Vorhabens

Der Planstandort liegt im Bammentaler Ortsteil Reilsheim an der Reilsheimer Straße 52 – 54 (K 4160), knapp 100 m östlich des Abweigs der Schwimmbadstraße und ca. 900 m südwestlich des Ortskernes (Elsenzbrücke). Das langgezogene Areal erstreckt sich zwischen der Reilsheimer Straße, Landwirtschafts- und Wohngebäuden sowie dem Fluss Elsenz bzw. einem parallelen Uferweg. Es wird bisher durch einen Kartoffelveredelungsbetrieb genutzt. Von der Reilsheimer Straße ist das Areal gut einsehbar, da es in einer Kurve liegt.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnhäuser, sodass der Planstandort als siedlungsstrukturell integrierte Lage einzuordnen ist. Etwa 200 – 500 m entfernt liegen die Sportanlagen und das Freibad der Gemeinde. Der südwestliche Ortsausgang in Richtung Gauangelloch und Wiesloch ist rund 200 m entfernt.



Planstandort an der Reilsheimer Straße



benachbartes Gewerbe- und Wohngebäude



Reilsheimer Straße Richtung Westen,
links Bushaltestelle „Schwimmbadstraße“



Reilsheimer Straße Richtung Osten

Fotos: GMA 2026

Die verkehrliche Erschließung des Planstandortes kann direkt von der Reilsheimer Straße (K 4160) erfolgen. Die K 4160 verbindet den Wieslocher Stadtteil Schatthausen und den Leimener Stadtteil Gauangelloch mit Bammental, stellt aber wegen seines kurvigen Verlaufs im hügeligen Terrain keine regional bedeutsame Verkehrsachse dar.

Eine Bushaltestelle besteht ca. 50 m westlich des Planstandortes („Schwimmbadstraße“); dort verkehrt die Buslinie 737 (Gaiberg – Ortskern Bammental).

Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten erreichen den Standort über Gehwege entlang der Reilsheimer Straße. Der Standort liegt für alle Bewohner des Ortsteiles Reilsheim in fußläufiger Erreichbarkeit (max. 700 m entfernt). In Höhe des Schwimmbades verbindet ein Fußgängersteg über die Elsenz das Wohngebiet Ringstraße mit der Schwimmbadstraße.

Karte 2: Planstandort und Standortumfeld für den geplanten Supermarkt und Drogeriemarkt in Bammental, Reilsheimer Straße 52 – 54



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Eigenschaften des Planareals an der Reilsheimer Straße in Bammental als Standort für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und einen Drogeriemarkt sind anzuführen:

- /// Standortkommune Bammental ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen
- /// gutes Bevölkerungspotenzial in der Standortgemeinde Bammental (rd. 6.300 Einwohner, mit steigender Tendenz)
- /// überdurchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsraum
- /// mäßige Bedeutung von Bammental als Arbeitsort, negativer Pendlersaldo
- /// befriedigende Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, befriedigende Exposition, Streukundenpotenziale durch Lage an einer überörtlichen Verkehrsachse)
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem Gemeindegebiet durch Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse und eine Bushaltestelle in ca. 50 m Distanz
- /// integrierte Lage inmitten von Wohngebieten (aus allen Teilen von Reilsheim fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar)
- /// Solitärstandort ohne weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld
- /// Lage außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches und eines im Einzelhandelskonzept des VGG Neckargemünd benannten „Nahversorgungsstandortes“
- /// geringe Wettbewerbsdichte bzw. Versorgungslücke im Südteil von Reilsheim, erhebliche Distanzen zu anderen Drogeriemärkten (vgl. Kapitel III.).

Ein geeigneter Alternativstandort in integrierter Lage mit den erforderlichen Standorteigenschaften (Größe, verkehrliche Anbindung, Exposition) ist in der Gemeinde aktuell nicht verfügbar.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels, die im März 2026 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten der geplanten Märkte aufweisen. Angesichts der Größe und der Angebotskonzepte der geplanten Märkte ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittel- und Drogeriemärkten erfolgen wird.

Da es sich bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren um Güter des täglichen Bedarfs handelt und diesbezüglich zahlreiche Anbieter auftreten, sind die Verbraucher beim Kauf besonders distanzempfindlich. Nach langjähriger gutachterlicher Erfahrung der GMA erstrecken sich die Absatzradien i. d. R. nur über wenige Kilometer bzw. innerhalb von etwa 5 – 10 Minuten Pkw-Fahrzeit. Angesichts der topografisch bedingt erhöhten Distanzen zwischen den einzelnen Orten im Untersuchungsraum ist für die vorliegende Auswirkungsanalyse allerdings von einem etwas weiteren Radius auszugehen als sonst üblich.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Bammental

Die Einzelhandelsstrukturen in der **Gemeinde Bammental** konzentrieren sich auf den Kernort und angrenzende Teile von Reilsheim.

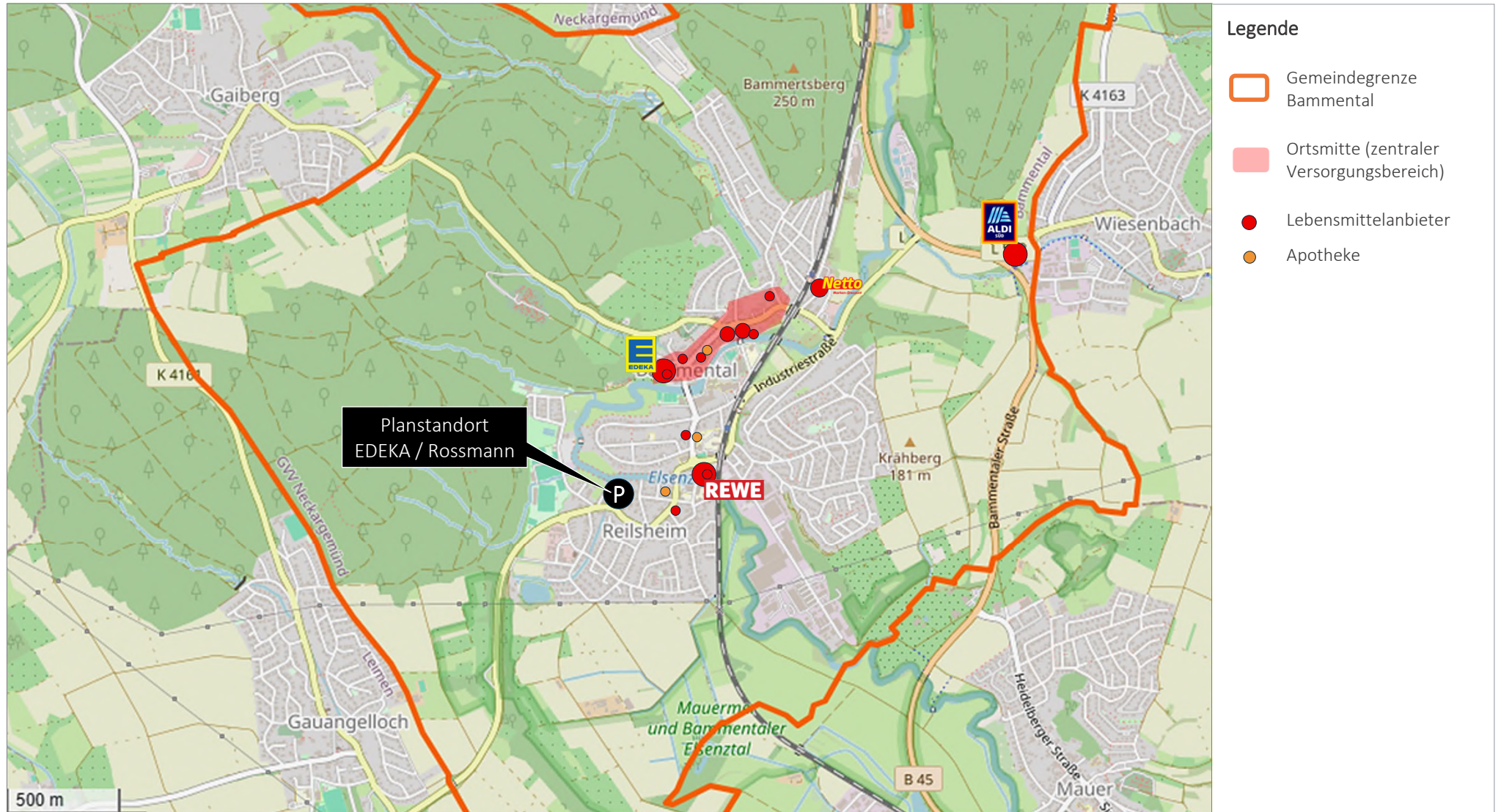
Derzeit wird die örtliche Nahversorgung v. a. von den vier Lebensmittelmärkten gewährleistet:

- /// **Supermarkt EDEKA Kunka (Verlagerungsvorhaben)**, rund 900 m² VK inkl. integriertem Backshop, im Südteil des Ortskerns, im Einzelhandelskonzept der VGG Neckargemünd dem Zentrumsbereich des Ortskerns Bammental zugeordnet
- /// **Supermarkt REWE** (derzeit im Umbau), rund 1.400 m² VK inkl. integriertem Backshop, Reilsheimer Straße (Reilsheim-Nord), Solitärstandort, im Einzelhandelskonzept der VGG Neckargemünd als „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen
- /// **Discounter Aldi Süd**, derzeit rund 800 m² VK, Erweiterung auf 1.100 m² VK und Neuansiedlung einer Bäckerei-Filiale am Standort genehmigt, Wiesenbacher Landstraße (angrenzend an Gemarkung Wiesenbach), autokundenorientierter Standort, „Nahversorgungsstandort“ im Einzelhandelskonzept der VGG Neckargemünd
- /// **Discounter Netto**, rund 600 m² VK, Bahnhofstraße (Bammental-Nord), Solitärstandort, „Nahversorgungsstandort“ im Einzelhandelskonzept der VGG Neckargemünd.

Die Lebensmittelmärkte verteilen sich über das Gemeindegebiet und gewährleisten somit eine recht wohnortnahe Versorgung. Angebotslücken bestehen allerdings im Wohngebiet Bammental-Ost sowie im Südteil von Reilsheim, südlich der Elsenz (vgl. Karte 3).

Hinzu kommen ergänzende Kleinbetriebe (Bäckereien, Metzgereien, Fachgeschäfte für Naturkost, Obst/Gemüse, Wein, Getränke).

Karte 3: Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Bammental



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Die meisten Lebensmittelanbieter befinden sich im Ortskern (derzeit 9 Betriebe mit insgesamt ca. 1.775 m² VK). Einziger großflächiger Anbieter ist dort der EDEKA-Supermarkt, der somit auch wichtige Magnetfunktionen für die zentrale Lage übernimmt.

Der **Gesamtbestand im Lebensmitteleinzelhandel** in der Gemeinde Bammental (jeweils inkl. EDEKA am Altstandort und genehmigten Erweiterungen am Aldi-Standort) umfasst derzeit 16 Anbieter und eine Gesamtverkaufsfläche⁷ von ca. 4.750 m². Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gemeinde Bammental ist auf ca. 26,2 Mio. €⁸ zu beziffern (inkl. EDEKA an seinem heutigen Standort und genehmigten Erweiterungen bei Aldi). Rund 82 % der Bestandsumsätze sind auf die vier Lebensmittelmärkte zurückzuführen.

Fachanbieter für Drogeriewaren gibt es in der Gemeinde Bammental nicht. Stattdessen sind hier Drogeriewaren derzeit nur als Randsortiment in den o. g. Lebensmittelmärkten und den drei ortsansässigen Apotheken erhältlich. Der Bestandsumsatz mit Drogeriewaren bei diesen Anbietern ist auf rund 2,8 Mio. € zu schätzen. Etwa ein Viertel davon entfällt auf den Ortskern. Wegen des Mangels an eigenen Drogeriefachanbietern fließt ein bedeutender Teil der betreffenden Kaufkraft aus Bammental an auswärtige Anbieter – je nach individuellem Wohn- und Arbeitsort etwa nach Neckargemünd, Meckesheim, Heidelberg oder Leimen – oder zu Online-Händlern ab.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation in angrenzenden Kommunen

Eine Übersicht der strukturprägenden Anbieter im Untersuchungsraum um Bammental ist der Tabelle 2 und der Karte 4 zu entnehmen.

In den benachbarten Städten und Gemeinden stellt sich die Angebots- und Wettbewerbssituation für die in Bammental geplanten Lebensmittel- und Drogeriemärkte wie folgt dar:

- / In der östlichen Nachbargemeinde **Wiesebach**, die unmittelbar an den Standort des Bammentaler Aldi-Marktes angrenzt, liegen die Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptstraße. Die dortigen Anbieter bilden eine langgezogene Lage ohne Konzentrationen im Einzelhandel. Strukturprägender Anbieter ist ein modernisierter, jedoch kleinflächiger Supermarkt (EDEKA Arlt), der zusammen mit dem Aldi-Markt die örtliche Nahversorgung sicherstellt. Ergänzungsfunktionen für die Grundversorgung der Gemeinde übernehmen ein Getränkemarkt im Gewerbegebiet In der Au sowie eine Bäckerei und ein Obst- und Gemüsegeschäft an der Hauptstraße. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht.
- / In der südöstlichen Nachbargemeinde **Mauer** wird die örtliche Nahversorgung maßgeblich durch einen REWE-Supermarkt mit integriertem Backshop im Gewerbegebiet Sandklinge gesichert. Hinzu kommen eine weitere Bäckereifiliale und Direktvermarkter von Obst und Gemüse. Mauer liegt zwischen den Gemeinden Bammental und Meckesheim, die über die B 45 gleichermaßen gut erreichbar sind. In Mauer hat sich daher nur ein eingeschränktes Einzelhandelsangebot entwickelt. Einen Drogeriemarkt gibt es nicht.

⁷ Anbieter mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel; Verkaufsfläche unbereinigt, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente.

⁸ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Aldi-Erweiterung; GMA-Berechnung März 2026.

- / In der westlichen Nachbargemeinde **Gaiberg** besteht das örtliche Nahversorgungsangebot im Wesentlichen aus einem modernen Penny-Markt mit benachbarter Bäckereifiliale am Standort Fritzenäcker am westlichen Ortsrand. Penny ist zugleich der einzige Anbieter von Drogeriewaren am Ort. Außerdem gibt es eine weitere Bäckerei und ein Direktvermarkter von Äpfeln in Streulagen. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB ist in Gaiberg nicht zu identifizieren.
- / Die nördliche Nachbarstadt **Neckargemünd** ist aus Bammental über die B 45 sowie über die K 4163 (über Wiesenbach) gut zu erreichen. Dem Planstandort in Bammental am nächsten liegen ein älterer Penny-Markt im Gewerbegebiet Kalkgewann, ein großflächiger EDEKA-Supermarkt im Gewerbegebiet Karl-Landsteiner-Straße sowie ein moderner Netto-Discounter an der Güterbahnhofstraße. EDEKA entwickelt an seinem autokundenorientierten Standort an der B 45 auch überörtliche Bedeutung, v. a. für die südlichen Nachbargemeinden Bammental und Wiesenbach, sodass er als einer der Hauptwettbewerber des Vorhabens einzustufen ist. In der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt sind keine Lebensmittel- oder Drogeriemärkte vorhanden. Das umfangreichste Angebot besteht im Stadtteil Kleingemünd an der Neckarsteinacher Straße und Kurpfalzstraße (ca. 7 – 8 km entfernt vom Planstandort), wo neben den Lebensmittelmärkten REWE, Aldi, Lidl auch eine Filiale des Drogeriemarktes dm und ein Rewe-Getränkemarkt ansässig sind. Im Ortsteil Waldhilsbach besteht lediglich eine Bäckerei.
- / In **Leimen** (Kernstadt ca. 10 – 11 km westlich des Vorhabenstandortes) besteht ein umfangreiches Angebot an Lebensmittel- und Fachmärkten im Gewerbegebiet Nord am Stralsunder Ring, das über die L 600 von Gaiberg und Bammental aus gut erreichbar ist. Dort sind im Untersuchungszusammenhang die Supermärkte REWE und Dennis Biomarkt, ein dm-Drogeriemarkt und die Discounter Aldi und Lidl hervorzuheben. Zwei Getränkemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Anbieter von Wein ergänzen das Angebot. In der Innenstadt gibt es nur kleine Anbieter zur Nahversorgung (u. a. Nahkauf-Markt im Einkaufszentrum „Kurpfalz Centrum“); dieser Bereich übt keine Anziehungskraft für das Umland aus. Lebensmittelmärkte bestehen zudem in Streulagen von Leimen-Mitte (Penny, EDEKA, Mix Markt) und St. Ilgen (Penny, Netto, Serpa-Markt).

Im Leimener Stadtteil **Gauangelloch** (ca. 2 – 3 km entfernt vom Planstandort) sind lediglich eine Bäckerei und ein Blumengeschäft mit saisonalem Gemüseangebot vorhanden. In Gauangelloch besteht daher eine starke Einkaufsorientierung zu auswärtigen Standorten, insbesondere nach Bammental, Gaiberg, Leimen-Mitte und Heidelberg.
- / In **Heidelberg-Rohrbach** besteht mit dem Einkaufszentrum von Kaufland im Gewerbegebiet Hertzstraße (u. a. mit dm-Drogeriemarkt), dem Nahversorgungsstandort Felix-Wankel-Straße (u. a. REWE Center, Aldi, dm) sowie solitären Standorten der Lebensmitteldiscounter Lidl, Netto und Penny ein insgesamt sehr gutes Nahversorgungsangebot, welches auch Kunden aus dem Umland anspricht (insbesondere Kaufland). Die Angebote liegen allerdings bereits mehr als 10 km entfernt vom Planstandort.

Im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Wettbewerbsstandorte mit leistungsstarken Lebensmittel- und Drogeriemärkten in der rund 7 – 8 km entfernten Gemeinde **Meckesheim** (dm, Lidl, Aldi, Penny und REWE, alle an dezentralen Standorten) sowie in der Stadt **Wiesloch** (u. a. zwei REWE-Supermärkte, Filialen von Aldi, Lidl, Penny (2) sowie zwei großflächige Drogeriemärkte, Müller und dm). Dem Planstandort am nächsten in Wiesloch liegt ein älterer

REWE-Supermarkt im Stadtteil Baierloch (ca. 7 km entfernt), der als Nahversorger für die nördlichen Stadtteile Baierloch, Schatthausen und z. T. noch Altwiesloch dient. Die Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Kernstadt sind dagegen mehr als 10 km entfernt vom Planstandort gelegen.

Im Wieslocher Stadtteil **Schatthausen** (ca. 4 – 5 km entfernt vom Planstandort) gibt es weder Lebensmittel- noch Drogeriemärkte, sondern nur ein kleines Lebensmittelgeschäft und eine Metzgerei. Die dortige Bevölkerung ist daher für ihre Grundversorgung größtenteils zu auswärtigen Einkaufsstandorten orientiert, vorwiegend zu Lebensmittel- und Drogeriemärkten in der Wieslocher Kernstadt, teils auch in Mauer oder Meckesheim.

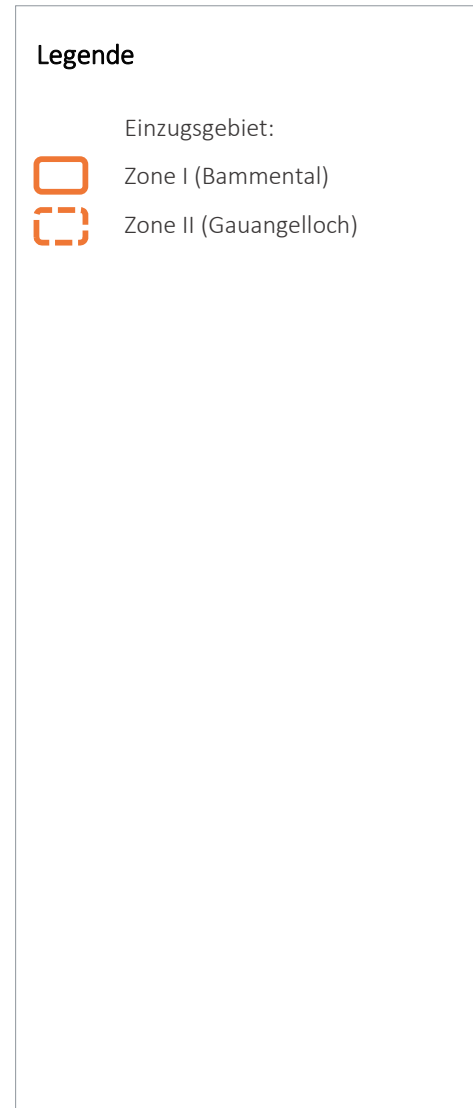
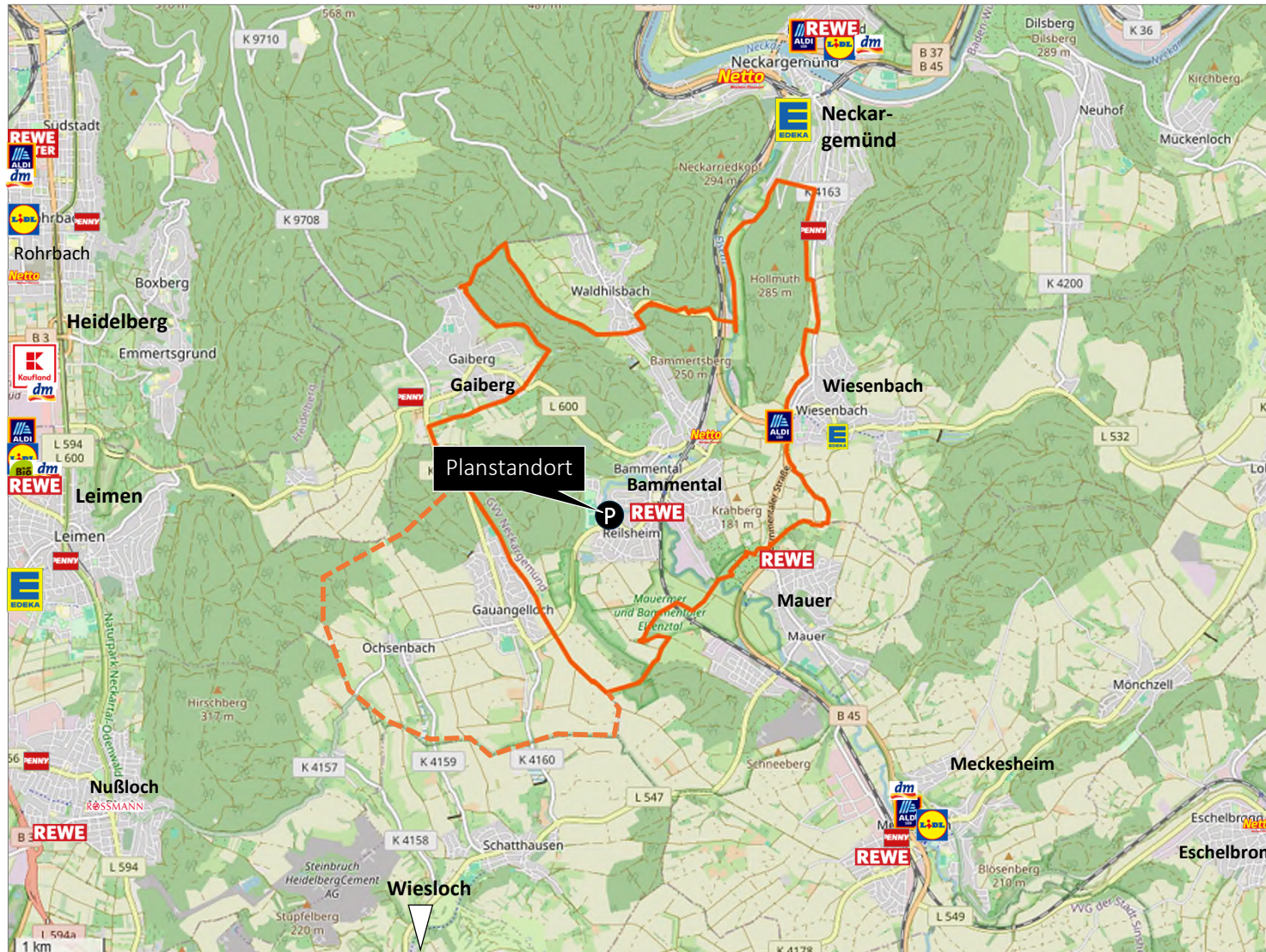
Tabelle 2: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK im Untersuchungsraum um Bammental (max. 10 km entfernt)

Anbieter	Betriebstyp	Straße	VK-Größenklasse (gerundet)	Standortlage*	Distanz zum Planstandort
Bammental					
REWE	Supermarkt	Reilsheimer Straße	1.201 – 1.600	Nahvers.standort	< 1 km
EDEKA	Supermarkt	Hauptstraße	801 – 1.200	Ortskern	1 km
Netto	Discounter	Bahnhofstraße	400 – 800	Nahvers.standort	1 – 2 km
Aldi	Discounter	Wiesenbacher Landstr.	801 – 1.200	Nahvers.standort	2 – 3 km
Wiesenbach					
EDEKA	Supermarkt	Hauptstraße	400 – 800	Ortskern	3 – 4 km
Mauer					
REWE	Supermarkt	Sandklinge	1.201 – 1.600	Gewerbegebiet	4 – 5 km
Gaiberg					
Penny	Discounter	Fritzenäcker	400 – 800	Nahvers.standort	4 – 5 km
Neckargemünd					
Penny	Discounter	Am Kalkbrunnen	400 – 800	Nahvers.standort	5 – 6 km
EDEKA	Supermarkt	Karl-Landsteiner-Str.	1.201 – 1.600	Gewerbegebiet	6 km
Netto	Discounter	Bahnhofstraße	801 – 1.200	Nahvers.standort	6 – 7 km
Aldi	Discounter	Neckarsteinacher Str.	801 – 1.200	Nahvers.standort	7 – 8 km
REWE	Supermarkt	Neckarsteinacher Str.	1.201 – 1.600	Nahvers.standort	7 – 8 km
Lidl	Discounter	Kurpfalzstraße	801 – 1.200	Nahvers.standort	7 – 8 km
dm	Drogeriemarkt	Kurpfalzstraße	400 – 800	Nahvers.standort	7 – 8 km
Meckesheim					
dm	Drogeriemarkt	Brühlweg	400 – 800	Gewerbegebiet	7 – 8 km
Aldi	Discounter	Brühlweg	801 – 1.200	Gewerbegebiet	7 – 8 km
Lidl	Discounter	Brühlweg	801 – 1.200	Gewerbegebiet	7 – 8 km
Wiesloch					
REWE	Supermarkt	Wieslocher Straße (ST Baiertal)	400 – 800	Integr. Streulage	7 km
Penny	Discounter	Dielheimer Straße (ST Altwiesloch)	801 – 1.200	Integr. Streulage	9 – 10 km

* Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept des GVV Neckargemünd

GMA-Zusammenstellung 2026 (ca.-Werte gerundet)

Karte 4: Strukturprägende Wettbewerber des Vorhabens im Untersuchungsraum (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

In der Gemeinde Bammental wird das Anbieterspektrum im Lebensmittelbereich außer von EDEKA noch von einem weiteren Supermarkt (REWE am Nordrand von Reilsheim) sowie den beiden Discountern Netto (am Bahnhofpunkt Bammental) und Aldi (an der Ortsgrenze zu Wiesenbach an der B 45) geprägt. Insofern ist in Bezug auf Bammental durchaus von einer hohen Wettbewerbsintensität zu sprechen. Ausgenommen Aldi, der aufgrund seiner Nähe zu Wiesenbach und seiner Verkehrsgunst auch auswärtige Kunden ansprechen kann, sind die übrigen Lebensmittelmärkte ganz überwiegend auf die Nahversorgung der Gemeinde Bammental ausgerichtet und entwickeln an ihren integrierten Standort nur wenig überörtlichen Marktwirkungen.

In Bezug auf die Nachbarkommunen ist festzuhalten, dass alle Nachbarorte, mit Ausnahme des Neckargemünder Ortsteiles Waldhilsbach, über eigene Lebensmittelmärkte verfügen, allerdings nur Neckargemünd, Leimen-Mitte, Heidelberg-Rohrbach auch über einen Drogeriemarkt. Die meisten der Hauptwettbewerber befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Viele profitieren von erheblichen Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsmärkte im jeweiligen Umfeld oder durch eine verkehrsgünstige Lage an einer Bundes- oder Landesstraße.

Außerhalb von Bammental konkurriert das Vorhaben in erster Linie mit Lebensmittel- und Drogeriemarkt-Standorten in Kleingemünd, Meckesheim und Leimen. Auch Großflächen-Standorte in HD-Rohrbach und Wiesloch beschränken die Möglichkeiten des Vorhabens zur Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Zudem sind die teils ungünstigen topografischen Bedingungen im Untersuchungsraum (Kleiner Odenwald) zu bedenken, die außerhalb der Täler von Neckar und Elsenz zu kurvigen Straßenverbindungen nach Bammental führen.

Vor diesem Hintergrund wird sich das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Gemeinde Bammental beschränken. Aufgrund der Lage des Planstandortes an einer Ausfallstraße im südwestlichen Teil von Bammental sind zudem Umsatzzuflüsse aus Gauangelloch zu erwarten.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der Kaufkraftpotenziale, die den beiden in Bammental geplanten Nahversorgungsmärkten zur Verfügung stehen. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Planstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung der geplanten Märkte, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität der Betreiber) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Planstandortes, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von Lebensmittel- und Drogeriemärkten, vgl. dazu Kapitel III.)
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Insbesondere die Unterzentren Neckargemünd und Leimen, das Kleinzentrum Meckesheim, das Mittelzentrum Wiesloch und das Oberzentrum Heidelberg mit ihren guten Ausstattungen mit Lebensmittel- und Drogeriemärkten sprechen dagegen, dass aus dem nördlichen, östlichen, südlichen oder nordwestlichen Umland von Bammental wesentliche Einkaufsverflechtungen zu dem Vorhabenstandort eintreten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Planstandort nicht von Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsbetriebe, große Arbeitsstätten oder regional bedeutsamer Straßen profitieren kann. Aufgrund der Konzeption als Nahversorgungsstandort sind v. a. aus Bammental selbst regelmäßige Einkaufsbeziehungen zum Planstandort zu erwarten, ggf. auch aus Gauangelloch.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren sind als **Einzugsgebiet des Vorhabens die Gemeinde Bammental sowie der Leimener Stadtteil Gauangelloch** zu bestimmen.

Differenziert nach der unterschiedlichen Intensität der Einkaufsbeziehungen gliedert sich das Einzugsgebiet wie folgt:

- /// Als **Zone I** des Einzugsgebietes ist die Gemeinde Bammental einzustufen. Besonders im Ortsteil Reilsheim ist von einer sehr hohen Kundenbindung zum Standort auszugehen. Aber auch im Ortsteil Bammental sind wegen des geplanten Drogeriemarktes und des bereits langjährig etablierten EDEKA-Supermarktes deutliche Kundenverflechtungen

mit dem Planstandort zu erwarten. Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial der Gemeinde Bammental derzeit ca. 6.280 Einwohner⁹.

Als **Zone II** des Einzugsgebietes ist der Leimener Stadtteil Gauangelloch einzuordnen. Auch hier ist angesichts der Distanzen zu alternativen Einkaufsstandorten noch von regelmäßigen Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auszugehen, wegen der bestehenden Verflechtungen zur Leimener Kernstadt aber von einer geringeren Einkaufsintensität als in Bammental. In diesem Stadtteil leben derzeit ca. 2.460 Einwohner¹⁰.

Mögliche gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort aus anderen Orten (z. B. durch Arbeitspendler, gelegentliche Einkäufer aus Schatthausen) werden in der weiteren Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.864 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 42 %, d. h. etwa 2.935 € p. a. Für einen Drogeriemarkt ist in seinem Kernsortiment (Drogeriewaren, Kosmetik, Körperpflegeartikel) ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 450 € zu veranschlagen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten und Bevölkerungsaufkommen ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Für Bammental ist ein Kaufkraftkoeffizient von 102,1 angegeben, für Leimen ein Kaufkraftkoeffizient von 96,4.¹¹

Aus der Multiplikation dieser Faktoren ergibt sich im Einzugsgebiet des Vorhabens ein **vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 29,7 Mio. €** (darunter ca. 25,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 4,0 Mio. € für Drogeriewaren). Rund 73 % davon entfallen auf die Gemeinde Bammental (ca. 21,7 Mio. €). In der Zone II beläuft sich das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 8,0 Mio. € (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale in den Kernsortimenten der geplanten Einzelhandelsmärkte am Planstandort Bammental, Reilsheimer Straße

Zone	Orte	Einwohner	Kaufkraft in Mio. €		
			Nahrungs- u. Genussmittel	Drogeriewaren	gesamt
I	Bammental	6.280	18,8	2,9	21,7
II	Leimen-Gauangelloch	2.460	6,9	1,1	8,0
Einzugsgebiet insgesamt		8.740	25,7	4,0	29,7

GMA-Berechnung 2026

⁹ Quelle: Statist. Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2024; Hauptwohnsitze (ca.-Wert gerundet).

¹⁰ Quelle: Quer / Quartiersmanagement Leimen, Stand 2024.

¹¹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024. Die Indexwerte sind normiert auf den Bundesdurchschnitt (100,0).

V. Auswirkungsanalyse




Zur Beurteilung der Wirkungen der Neuansiedlung von Nahversorgungsmärkten am Planstandort Reilsheimer Straße in Bammental sind zunächst die zu erwartenden Umsatzleistungen der einzelnen Anbieter darzulegen. Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden aus dem Einzugsgebiet. In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, unter anderem die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie gegebene Kopplungs- und Agglomerationseffekte. Dagegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu, weil aus ihm nicht ersichtlich ist, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie diese nach der Realisierung des Vorhabens neu verteilt werden.

Im Anschluss daran werden die Folgen der Neuansiedlung für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Der geplante Supermarkt konkurriert im Untersuchungsraum mit einer Vielzahl leistungsstarker Anbieter. Der geplante Drogeriemarkt findet hingegen im Einzugsgebiet keine direkten Wettbewerber vor. Der geplante Lebensmittelmarkt könnte daher von Zuführungseffekten zum Drogeriemarkt profitieren. Unter Berücksichtigung dessen sowie der Überlagerung des Einzugsgebietes durch leistungsstarke Wettbewerbsstandorte (v. a. Neckargemünd, Leimen, Meckesheim) können für die beiden Märkte im Einzugsgebiet Marktanteile von max. 35 % in der Zone I und max. 25 % in der Zone II angesetzt werden. Für Streukunden ist aufgrund der Lage abseits von Arbeitsplatzschwerpunkten und viel befahrenen Bundes- oder Landesstraßen ein Umsatzanteil von max. 10 % anzusetzen.

Auf Grundlage der gegebenen Bedingungen ergibt sich somit für die Planung am Standort eine **Umsatzerwartung von max. 11,7 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). Davon entfallen

	ca. 7,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel	} Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (ca. 92 %)
	ca. 3,7 Mio. € auf Drogeriewaren	
	ca. 1,0 Mio. € auf übrige Randsortimente (u. a. Haushaltswaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Fotobedarf).	

Rund 71 – 72 % der Umsatzerwartung (ca. 8,3 Mio. €) wird mit Kunden aus der Standortkommune Bammental erzielt. Dies bestätigt den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von max. 2.400 m² errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von max. 4.850 € je m² VK. Dies liegt etwas unter dem

Durchschnitt von EDEKA-Supermärkten¹² und Rossmann-Drogeriemärkten¹³ (u. a. aus rechnerischen Gründen, da die in der Planung anvisierten Verkaufsflächen größer sind als die durchschnittlichen Marktgrößen der beiden Anbieter). Angesichts der begrenzten Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, der Lage an einem Solitärstandort abseits von regionalen Hauptverkehrsstraßen sowie der leistungsstarken Wettbewerber im Untersuchungsraum sind für das Vorhaben keine höheren Umsatzleistungen absehbar. Grundsätzlich wird der Prognoseumsatz aber für den wirtschaftlichen Betrieb der beiden Märkte ausreichen.

Tabelle 4: Umsatzerwartung des Vorhabens (Supermarkt und Drogeriemarkt mit zusammen max.2.400 m² VK) am Standort Bammental, Reilsheimer Straße

Kundenherkunft \ Sortiment	Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren			Randsortimente* Umsatz in Mio. €	insgesamt Umsatz in Mio. €
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €		
Zone I	21,7	35 %	7,6	0,7	8,3
Zone II	8,0	25 %	2,0	0,2	2,2
Einzugsgebiet	29,7	32 %	9,6	0,9	10,5
Streukunden**			1,1	0,1	1,2
Summe			10,7	1,0	11,7

* Der Umsatzanteil an übrigen Randsortimenten (ohne Nahrungs- und Genussmittel und Genussmittel) ist bei den beiden Anbietern auf durchschnittlich ca. 5 – 15 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier max. 10 %

GMA-Berechnung 2026 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen in Folge des Vorhabens erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Ansiedlungsvorhabens des EDEKA-Marktes um einen bereits langjährig in Bammental ansässigen Anbieters handelt. Von einer Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA an der Hauptstraße durch einen leistungsstarken neuen Lebensmittelmarkt ist angesichts der dortigen Objektmängel (ältere Immobilie mit ungünstigem Zuschnitt der Ladenfläche, begrenzte Verkaufsfläche von rund 1.100 m², enge Zu-/Abfahrt zum Parkplatz, begrenzte Einsehbarkeit) sowie der örtlichen Wettbewerbssituation (mit EDEKA, REWE, Aldi und Netto) nicht auszugehen¹⁴.

Unter den gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist für den heutigen EDEKA-Markt, einschließlich integriertem Backshop, von einem **Bestandsumsatz in Höhe von ca. 5,8**

¹² EDEKA-Supermärkte erzielen im Bundesdurchschnitt bei einer durchschnittlichen Größe von 1.324 m² VK je Filiale eine Flächenproduktivität von ca. 5.630 € je m² VK. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2025 / 2026, Bergisch Gladbach 2025, S. 49; Angabe für 2024.

¹³ Rossmann-Filialen erzielen im Bundesdurchschnitt eine Flächenproduktivität von ca. 6.861 € je m² VK, bezugnehmend auf eine Durchschnittsgröße von ca. 619 m² VK je Filiale. Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2025 / 2026, Berg. Gladbach 2025, S. 59; Angabe für 2024.

¹⁴ Allenfalls ist eine Verlagerung des Bammentaler Netto-Marktes denkbar, da dieser an seinem bisherigen Standort an der Bahnhofstraße über noch schlechtere Standortbedingungen verfügt (kleinere Verkaufsfläche, geringe Zahl von Parkplätzen, Lage abseits einer Hauptdurchgangsstraße).

Mio. € auszugehen (davon ca. 4,9 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,6 Mio. € mit Drogeriewaren und ca. 0,3 Mio. € mit sonstigen Randsortimenten). Nach Abzug des Bestandsumsatzes von dem o. g. Prognoseumsatz verbleibt im Worst Case ein **zusätzlicher Umsatz von max. 5,9 Mio. €, welcher durch das Vorhaben entsteht und umverteilungswirksam werden kann**. Von diesen möglichen Umsatzumlenkungen entfallen ca. 2,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 3,1 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,7 Mio. € auf sonstige Randsortimente.

Bei der Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind 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,
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass Standorte, die die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden Standorte, an denen nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort sind **die höchsten Umsatzrückgänge bei den Lebensmittelmärkten in Bammental** zu erwarten (wegen der konzeptionellen Vergleichbarkeit insbesondere bei REWE).

Außerhalb des Einzugsgebietes werden sich Umsatzrückgänge (ausgelöst durch Rückholung von heute aus Bammental abfließender Kaufkraft, insbesondere bei Drogeriewaren, sowie Umsatzumlenkungen bei Arbeits- und Ausbildungspendlern) auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen. Bei einzelnen Anbietern bzw. Standorten werden daher nur geringe bis mäßige Umsatzverluste eintreten. Die absolut höchsten Umsatzrückgänge sind bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten in Neckargemünd, Leimen und Meckesheim absehbar. Geringe Umsatzrückgänge könnten sich außerdem bei Anbietern in Heidelberg, Wiesloch, Gaiberg und Mauer ergeben.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (insgesamt ca. 5,2 Mio. €) werden in Tabelle 5 zusammengefasst.

Bei den **Randsortimenten** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt ca. 0,7 Mio. € als umverteilungsrelevante Umsatzanteile) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern, sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist zu erwarten, dass auch hier überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. Lebensmittel- und Drogeriemärkte, betroffen sein werden.

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens in Bammental, Reilsheimer Straße (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote
Bammental*	2,3	23,5	9 – 10 %
... davon im ZVB Ortsmitte*	0,1 – 0,2	3,2	4 – 5 %
Neckargemünd	0,9	48,6	1 – 2 %
... davon im ZVB Innenstadt	n. n.	1,6	n. n.
Leimen	0,6	69,9	< 1 %
... davon im ZVB Innenstadt	n. n.	3,1	n. n.
... davon im Stadtteil Gauangelloch	n. n.	0,5	n. n.
... dav. an anderen Standorten im Stadtgebiet	0,6	66,3	< 1 %
Meckesheim	0,3	36,8	1 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Gaiberg	0,2	5,0	3 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Mauer	0,1	6,9	1 – 2 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Wiesloch	0,2	72,1	n. n.
... davon im ZVB Innenstadt	0,1	29,8	n. n.
... davon im Stadtteil Schatthausen	n. n.	1,1	n. n.
... dav. an anderen Standorten im Stadtgebiet	0,1	41,2	n. n.
Sonstige Standorte / Onlinehandel	0,6		n. n.
Insgesamt	5,2		

* = ohne bestehenden EDEKA-Markt inkl. Backshop

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

--- = keine Umsätze bzw. Umsatzverluste, da faktisch kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden

n. n. = nicht mehr nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %

GMA-Berechnungen 2026 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen auslösen wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Neuansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes am Planstandort Umsatzrückgänge insbesondere bei Wettbewerbern in Bammental, Neckargemünd, Leimen, Meckesheim und Gaiberg auslösen wird, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher wesentliche Teile ihrer Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe erledigt. Im geringen Umfang werden auch Wettbewerbsstandorte in Wiesloch und Heidelberg sowie Online-Anbieter (v. a. von Drogerie- und Parfümeriewaren) von dem Vorhaben betroffen sein.

In **Bammental** ist bei der Realisierung des Vorhabens an der Reilsheimer Straße von positiven Wirkungen für die örtliche Nahversorgungsstruktur auszugehen, da der geplante Supermarkt

und Drogeriemarkt wichtige Nahversorgungsfunktionen erfüllen und bestehende Versorgungslücken im Südteil von Reilsheim schließen werden.

Das Vorhaben löst in der Gemeinde aber auch erhebliche Umsatzzumlenkungen zu Lasten der Bestandsanbieter aus. Die im Worst Case für Bammental prognostizierten Umsatzzumlenkungen von ca. 2,3 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren entsprechen einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Hier betreffen die Auswirkungen der Planung v. a. den konkurrierenden Supermarkt REWE, aber auch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto. Die strukturprägenden Anbieter REWE und Aldi sind leistungsstark und haben bisher überdurchschnittlich hohe Umsätze erzielt. Um ihre gute Marktposition zu erhalten, führen sie derzeit Modernisierungen durch. Auch aus wettbewerbsstrategischen Gründen ist für REWE und Aldi nicht von einer Betriebsschließung auszugehen. Netto an der Bahnhofstraße dagegen wirtschaftet auf kleiner Fläche an einem suboptimalen Standort, sodass für diesen Anbieter dort generell eine mittelfristige Schließungsgefahr festzustellen ist (auch unabhängig vom Vorhaben). Durch die Verlagerung von EDEKA könnte Netto allerdings auch profitieren und verstärkt Kunden aus den fußläufig erreichbaren Bereichen des Ortsteiles Bammental anziehen.

In Bezug auf die verbleibenden Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Bammentaler Ortsmitte (Naturkostmarkt, Getränkemarkt, Bäckereifiliale, Metzgereien, Weingeschäft, Apotheke und Reformwaren) ist nach dem Wegzug des Magnetbetriebs EDEKA¹⁵ zwar von einer schwierigeren Situation auszugehen, jedoch sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen einzelner Anbieter zu erwarten. Die Anbieter an der Hauptstraße können nach wie vor von ihrer zentralen Lage im Ortsgebiet sowie den Zuführungseffekten durch öffentliche Einrichtungen und Schulen profitieren. Für einzelne Anbieter, v. a. den Bäcker, ist sogar von Umsatzzuwachsen in Folge des Wegzugs von EDEKA mit seinem Backshop auszugehen. Die für die Ortsmitte berechnete Umsatzzumverteilungsquote von max. 4 – 5 % stellt einen Worst Case dar; sie liegt weit unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen.

In **Neckargemünd** wird das Vorhaben zu Umverteilungswirkungen von max. 0,9 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren führen. Im Verhältnis zum Bestandsumsatz ergibt sich eine Umverteilungsquote von durchschnittlich 1 – 2 %. Betroffen ist in Neckargemünd hauptsächlich der EDEKA-Supermarkt an der Karl-Landsteiner-Straße, außerdem auch die Märkte REWE, Aldi, Lidl und dm in Kleingemünd (alle in Ortsrandlage an der B 45). Bei den Lebensmitteldiscontern Penny und Netto sind nur geringe Umsatzrückgänge absehbar. Im Höchstfall errechnet sich eine Umverteilungsquote von max. 3 % (EDEKA, dm). Da die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt alle modern aufgestellt sind und überwiegend auch von Agglomerationsvorteilen mit anderen Anbietern im Nahumfeld profitieren können (ausgenommen EDEKA und Penny), sind in Neckargemünd insgesamt keine Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. In der Neckargemünder Altstadt, wo keine typischen Lebensmittelmärkte oder Drogerieanbieter ansässig sind, ist im Fall der Vorhabenrealisierung ein Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. € absehbar. Bestandsgefährdungen im zentralen Versorgungsbereich sind hieraus nicht abzuleiten.

¹⁵ Von einer Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA an der Hauptstraße durch einen neuen Lebensmittelmarkt ist angesichts der dortigen baulichen Mängel sowie der örtlichen Wettbewerbssituation mit 4 weiteren Lebensmittelmärkten nicht auszugehen. Allenfalls wäre eine Verlagerung von Netto denkbar. In diesem Fall sind deutlich geringere Umverteilungsquoten in Bammental zu erwarten, v. a. in der Ortsmitte.

In **der Stadt Leimen** ist in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren mit Umverteilungen in Höhe von max. 0,6 Mio. € (durchschnittlich unter 1 %) zu rechnen. Als nächstgelegene Wettbewerber werden v. a. dm / REWE / Lidl / Denns) am Fachmarktstandort Stralsunder Ring betroffen sein. Im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote für die Kernsortimente auf weit unter 1 %, da hier keine in das Umland ausstrahlenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte ansässig sind. Alle strukturprägenden Anbieter sind hinreichend leistungsstark und profitieren an ihren Standorten zumeist auch von Agglomerationsvorteilen bzw. Zuführungseffekten durch weitere Anbieter. Bestandsgefährdungen in der Kernstadt oder in St. Ilgen können ausgeschlossen werden.

Im Leimener Stadtteil Gauangelloch, der angesichts seiner Nähe zum Planstandort noch zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu rechnen ist, sind mit Ausnahme einer Bäckereifiliale keine Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen zum Vorhaben vorhanden. Der Bäckerei als einziges Lebensmittelgeschäft steht im Stadtteil mit seinen mehr als 2.400 Einwohnern ein ausreichendes Einwohnerpotenzial und eine günstige Wettbewerbssituation zur Verfügung. Aufgrund der Distanz zur Leimener Kernstadt orientiert sich die Bevölkerung von Gauangelloch schon heute zum Einkauf teilweise nach Bammental, was durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Supermarktes mit integriertem Backshop nur geringfügig verstärkt werden dürfte. Von einer Gefährdung der Gauangellocher Bäckerei als Folge der Vorhabenrealisierung ist daher nicht auszugehen.

In **Meckesheim** ergibt sich aus der prognostizierten Umsatzumverteilung von insgesamt max. 0,3 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren eine Umverteilungsquote von ca. 1 % im Durchschnitt. Betroffen sind in erster Linie Anbieter in den Gewerbegebieten Brühlweg (dm, Lidl, Aldi) und Zuzenhäuser Straße (REWE, Penny). Im Höchstfall beläuft sich der Umsatzrückgang bei einzelnen Lebensmittel- oder Drogeriemärkten auf knapp 2 %. Gefährdungen dieser Magnetbetriebe sind angesichts ihrer Leistungsstärke auszuschließen. Ein städtebaulich integrierter zentraler Versorgungsbereich mit einem verdichteten Einzelhandels- und Versorgungsbesatz ist in Meckesheim nicht vorhanden.

Heidelberg verfügt als größte Stadt, Einzelhandelsschwerpunkt und wichtigster Arbeitsort im weiteren Untersuchungsraum über ein vielfältiges Angebot an Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Dem entsprechend groß sind die Umsatzzuflüsse aus den umliegenden Kommunen, auch aus Bammental und benachbarten Kommunen. Die von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen (insgesamt max. 0,4 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren) werden nur zum Teil auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) entfallen, sondern hauptsächlich auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Gewerbegebietslagen von Rohrbach. Auf gesamtstädtischer Ebene und für alle zentralen Versorgungsbereiche errechnet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von unter 1 %. An keiner Stelle ist mit Geschäftsaufgaben zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen, die Versorgungsstruktur und zentralörtliche Funktion von Heidelberg werden sich nicht ergeben.

Weitere nennenswerte Umverteilungen in den Kernsortimenten entfallen auf Wettbewerber in **Gaiberg** (Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren max. 0,2 Mio. €; durchschnittlich ca. 3 % Umverteilung) und **Wiesloch** (max. 0,2 Mio. €; durchschnittlich unter 1 %). Betroffen sind ganz überwiegend die dortigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Alle strukturprägenden Nahversorger sind gut aufgestellt und entsprechend leistungsstark. Daher sind keine Gefähr-

dungen von Magnetbetrieben oder der dortigen Nahversorgungsstrukturen absehbar. In der Innenstadt von Wiesloch verteilen sich mögliche Auswirkungen auf verschiedene Anbieter; die dortigen Umsatzumverteilungsquote bleibt daher unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Angebotsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich von Wiesloch werden aus dem Vorhaben nicht entstehen.

In den Nachbargemeinden **Wiesenbach** und **Mauer** sind nur geringe Umsatzverluste zu erwarten (jeweils max. 0,1 Mio. € bzw. max. 1 %). Sie beziehen sich auf die dortigen Lebensmittelmärkte EDEKA Arlt in Wiesenbach und REWE in Mauer. In diesen Größenordnungen ist nicht mit Geschäftsaufgaben zu rechnen. In beiden Gemeinden werden ihre strukturprägenden Nahversorger durch das Vorhaben nicht gefährdet. Ein zentraler Versorgungsbereich, in dem solche Funktionen idealtypisch in der Ortsmitte gebündelt werden sollten, existiert weder in Wiesenbach noch in Mauer.

Bezüglich der zu erwartenden **Randsortimente** (z. B. Heimtierbedarf, Haushaltswaren, Fotoprodukte, Schreib- und Spielwaren) ist davon auszugehen, dass davon v. a. andere Drogerie- und Lebensmittelmärkte betroffen sein werden, welche ähnliche Produkte vertreiben wie der geplante Supermarkt und Drogeriemarkt. Im geringen Umfang könnten sich Umsatzrückgänge auch bei Multisortimentsmärkten oder Fachmärkten für Textilien, Einrichtung oder Heimtierbedarf ergeben. Spezialisierte Fachgeschäfte für Haushaltswaren, Schreibwaren, Heimtierbedarf, Fotoprodukte oder Schreibwaren werden dagegen nur in geringem Umfang Umsatzverluste hinnehmen müssen (auch weil es im Einzugsgebiet keine solche Fachgeschäfte gibt). Die Auswirkungen der mit Randsortimenten zu erwartende Umsätze werden sich auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen (auch auf den Onlinehandel). Bei einzelnen Betrieben werden eventuelle Umsatzumverteilungswirkungen sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sein. Erhebliche negative Auswirkungen, etwa Gefährdungen von Fachanbietern von Nonfood-Waren, sind vollständig auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in Bammental geplante Neuansiedlung eines max. 1.600 m² VK großen Lebensmittelvollsortimenters (einschließlich Backshop) und eines max. 800 m² VK großen Drogeriefachmarktes am Planstandort Reilsheimer Straße 52 – 54 nur in Bammental selbst zu signifikanten Umsatzumverteilungswirkungen führen wird (ca. 9 – 10 % in den Kernsortimenten). In anderen Kommunen sind deutlich geringere Umsatzumverteilungen zu erwarten (zwischen < 1 % und max. 3 %). Angesichts der Leistungsstärke der vorhandenen Anbieter ist auch in Worst-Case-Betrachtung nicht von Betriebsschließungen als unmittelbare Folge der Vorhabenrealisierung auszugehen. Hierbei sind auch wettbewerbsstrategische Gründe anzuführen. Wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf städtebaulich schützenswerte Lagen sind aus dem Vorhaben nicht zwingend abzuleiten.

4. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Die in Bammental an der Reilsheimer Straße geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop und eines Drogeriemarktes stellt mit ihrer angestrebten Größe ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar. Das Vorhaben unterliegt somit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des LEP Baden-Württemberg von 2002 und des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar (ERP) von 2014.

In der raumordnerischen Bewertung sind folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

/// **Konzentrationsgebot** (vgl. Z 3.3.7 LEP) bzw. **Zentralitätsgebot** (vgl. Z 1.7.2.2 ERP):

Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. In solchen Gemeinden kommen Einzelhandels-großprojekte dann in Betracht, wenn das Vorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder wenn die Gemeinde in einem Verdichtungsraum liegt und mit dem Siedlungsbereich benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist.

Das Vorhaben dient zum einen der Sicherung eines bestehenden Lebensmittelvollsortiments, zum anderen der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes. Ein Drogeriemarkt fehlt in der Gemeinde; der nächste liegt ca. 7 – 8 km entfernt. Mit seiner Ansiedlung würde sich für die Bevölkerung im Einzugsgebiet die wohnortnahe Grundversorgung deutlich verbessern. Die übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels werden von der Planung eingehalten.

Laut ERP gehört die Gemeinde Bammental zum hochverdichteten Kernraum. Allerdings ist sie nicht mit zentralen Orten zusammengewachsen. Bergrücken trennen sie von den Siedlungsbereichen des kooperierenden Mittelzentrums Wiesloch und von den Unterzentren Neckargemünd und Leimen.

/// **Kongruenzgebot** (vgl. Z 3.3.7.1 LEP, Z 1.7.2.3 ERP):

Das Kongruenzgebot soll verhindern, dass durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsgroßprojektes der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zugeordneten Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet und dadurch ein anderer Zentraler Ort in seiner räumlich-strukturell bedeutsamen Aufgabenwahrnehmung beeinträchtigt wird. Laut Einzelhandelserlass ist eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Mit dem Vorhaben sollen ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.600 m² VK und eine Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK neu errichtet werden. Die Kernsortimente beider Märkte gelten als nahversorgungsrelevant. Das Vorhaben ist nach seiner Art und Sortimentszusammensetzung auf die Stärkung der örtlichen Grund- bzw. Nahversorgung ausgelegt. Die vorgesehenen Größen der beiden Märkte sind branchenüblich und nicht überdimensioniert; sie sind Bedingung für einen zukunftsfähigen Betrieb.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens bezieht sich im Kern auf die Standortkommune Bammental. Rund 71 – 72 % der Umsatzerwartung stammt aus dem eigenen Gemeindegebiet. Weitere Umsatzzuflüsse kommen aus dem Nachbarort Gauangelloch, da dieser Leimener Stadtteil keine eigenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte besitzt und eine weite Distanz zur eigenen Kernstadt Leimen aufweist (rund 8 – 10 km). Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert (ca. 30 % Umsatzanteil aus Räumen außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches) wird nicht überschritten.

/ Beeinträchtigerungsverbot (vgl. Z 3.3.7.2 LEP, Z 1.7.2.4 ERP):

Das Vorhaben darf weder das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentrale Orte noch die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigen.

Der Ortskern der Gemeinde Bammental befindet sich im Ortsteil Bammental entlang der Hauptstraße. Hier ist bislang ein Lebensmittelmarkt vorhanden (EDEKA Kunka), jedoch soll dieser zum Planstandort verlagert werden. Von einer Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA an der Hauptstraße durch einen neuen Lebensmittelmarkt ist angesichts der dortigen baulichen Mängel sowie der örtlichen Wettbewerbssituation mit 4 weiteren Lebensmittelmärkten nicht auszugehen¹⁶. In Bezug auf die verbleibenden Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Bammentaler Ortsmitte (Naturkostmarkt, Getränkemarkt, Bäckereifiliale, Metzgereien, Weingeschäft, Apotheke und Reformwaren) ist nicht von unmittelbaren Bestandsgefährdungen auszugehen; vielmehr könnten diese von dem Weggang des Supermarktes mit Backshop teils sogar profitieren. Im Worst Case errechnet sich für die Ortsmitte eine durchschnittlich Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 %; dies liegt weit unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen.

In den umliegenden Städten und Gemeinden wird das Vorhaben generell nur geringe bis mäßige Auswirkungen auf den Bestand und die Nahversorgungsstrukturen auslösen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren belaufen sich im Höchstfall (Gaiberg) auf ca. 3 %. In den Stadtkernen des kooperierenden Mittelzentrums Wiesloch, des Unterzentrums Leimen und des Unterzentrums Neckargemünd werden sich keine wesentlichen Auswirkungen einstellen; ebenso in zentralen Versorgungsbereichen des Oberzentrums Heidelberg. In allen zentralen Orten bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten unterhalb von 1 %. Im Kleinzentrum Meckesheim konnte kein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB festgestellt werden.

Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens (Bammental, Gauangelloch) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. In Bammental ist bei der Realisierung des Vorhabens an der Reilsheimer Straße von positiven Wirkungen für die örtliche Grundversorgung auszugehen, da der geplante Super- und Drogeriemarkt wichtige Versorgungsfunktionen erfüllen und bestehende Versorgungslücken im Südteil von Reilsheim schließen werden. Zudem handelt es sich im Fall des Supermarktes um eine Verlagerung und Erweiterung eines bereits ortsansässigen Anbieters; dies senkt die Auswirkungen auf die Wettbewerber. Zwar ergeben sich durch das Vorhaben auch erhebliche Umsatzumlenkungen zu Lasten der Bestandsanbieter. Besonders betroffen sind die Lebensmittelmärkte REWE, Aldi und Netto. Für die leistungsstarken Anbieter REWE und Aldi sind Betriebsschließungen auszuschließen, da bei beiden Märkten aktuell Modernisierungen erfolgen. Für den Netto hingegen kann eine Schließungsgefahr nicht vollständig verneint werden, allerdings ist dies weniger auf das Vorhaben zurückzuführen als vielmehr auf seine derzeit schlechten Standortbedingungen. Tatsächlich könnte Netto durch den Weggang von EDEKA aus der Ortsmitte aber profitieren und verstärkt Kunden aus den fußläufig erreichbaren Bereichen des Ortsteiles Bammental

¹⁶ Allenfalls wäre eine Verlagerung von Netto denkbar.

anziehen. Die wohnortnahe Versorgung bleibt so für den Stadtteil Bammental gewährleistet (durch Netto und REWE). Für die Bewohner der südlichen Wohnquartiere von Reilsheim führt das Vorhaben zu einer wesentlichen Verbesserung der Nahversorgung.

Im Leimener Stadtteil Gauangelloch gibt es keine Lebensmittel- oder Drogeriemärkte, sondern nur eine Bäckereifiliale. Diese wird durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet, da ihr ein ausreichendes Einwohnerpotenzial und eine günstige Wettbewerbssituation zur Verfügung steht. Auch heute schon orientieren sich Teile der Gauangellocher Bevölkerung zum Lebensmittel-Einkauf teilweise nach Bammental. Das Vorhaben verkürzt auch für die Bewohner von Gauangelloch künftig die Einkaufswege.

In einer Abwägung ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbraucher-nahen Versorgung in Bammental und Gauangelloch zu sprechen. Vielmehr verbessert sich im Einzugsgebiet die Versorgung mit Drogeriewaren, da mit dem Vorhaben erstmals ein moderner Drogeriemarkt angesiedelt wird und somit der Zwang zu weiten Einkaufsfahrten in die umliegenden zentralen Orte entfällt. Auch verbessert sich die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Gauangelloch und Teilen von Bammental durch das Vorhaben an einem integrierten Standort. Das Vorhaben dient maßgeblich der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Gemeinde Bammental, insbesondere des Ortsteiles Reilsheim. Es ist hinsichtlich seiner Kernsortimente und der angestrebten Zielgrößen als funktionsadäquat zu betrachten (= Nahversorger).

Integrationsgebot (vgl. G 3.3.7.3 LEP, Z 1.7.2.5 ERP):

Laut LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo Anschluss zum ÖPNV geschaffen werden kann.

Der Planstandort liegt zwar nicht innerhalb des Ortskerns von Bammental, aber an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Das Vorhabengrundstück grenzt an drei Seiten an Wohnhäuser. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist der Vorhabenstandort aus allen Teilen des Ortsteiles Reilsheim gut erreichbar (max. 700 m fußläufige Entfernung). Eine Bushaltestelle besteht in ca. 50 m Entfernung.

Als siedlungsstrukturell integrierter Standort mit klarem Bezug zu Wohngebieten und einer guten fußläufigen, Fahrrad- und ÖPNV-Erreichbarkeit erfüllt der Planstandort wichtige Grundsätze des Integrationsgebotes.

VI. Abschließende Bewertung des Vorhabens und Empfehlungen

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens																																		
Einzelhandelsvorhaben / Standort	<ul style="list-style-type: none"> /// Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters (EDEKA-Supermarkt mit integriertem Backshop) und Erweiterung auf max. 1.600 m² VK und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Rossmann) mit max. 800 m² VK. /// Bammental (Rhein-Neckar-Kreis), Reilsheimer Straße 52 – 54 																																	
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Die Planung stellt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar, das einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes erfordert. /// Für die raumordnerische Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Baden-Württemberg und der Einheitliche Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (ERP) einschlägig. 																																	
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Die Gemeinde Bammental ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. /// In der Gemeinde mit den Ortsteilen Bammental und Reilsheim leben derzeit ca. 6.280 Einwohner. /// Der Planstandort liegt in Solitärlage im Südteil von Reilsheim inmitten von Wohnnutzungen. Dort besteht auch eine Bushaltestelle. 																																	
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> /// In der Gemeinde Bammental konkurriert das Planobjekt mit drei weiteren Lebensmittelmärkten (REWE, Aldi, Netto). Einen Drogeriemarkt gibt es nicht. /// In den umliegenden zentralen Orten Neckargemünd, Leimen, Meckesheim und Wiesloch gibt es jeweils mehrere Lebensmittelmärkte und mindestens einen Drogeriemarkt. Diese Wettbewerbsstandorte sowie die erheblichen Distanzen im Raum verhindern eine mögliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Vorhabens auf Kommunen außerhalb von Bammental und Gauangelloch. 																																	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Gemeinde Bammental (Zone I) und Leimener Stadtteil Gauangelloch (Zone II) mit insgesamt ca. 8.740 Einwohner. /// Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in den Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren): ca. 29,7 Mio. € 																																	
Umsatzerwartung (Worst Case)	<ul style="list-style-type: none"> /// Umsatzprognose insgesamt max. 11,7 Mio. €, davon ca. 10,7 Mio. € in den Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren), ca. 1,0 Mio. € für sonstige Randsortimente 																																	
Umsatzumverteilungen im Worst Case (Kernsortimente)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 5%;">/// Bammental:</td> <td style="width: 70%;">durchschnittlich 9 – 10 %</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 15px;">- davon Zentraler Versorgungsbereich (Ortsmitte):</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4 – 5 %</td> </tr> <tr> <td>/// Neckargemünd:</td> <td>durchschnittlich 1 – 2 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 15px;">- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):</td> <td></td> <td style="text-align: right;">< 1 %</td> </tr> <tr> <td>/// Leimen:</td> <td>durchschnittlich < 1 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 15px;">- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):</td> <td></td> <td style="text-align: right;">< 1 %</td> </tr> <tr> <td>/// Wiesloch:</td> <td>durchschnittlich 1 – 2 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 15px;">- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):</td> <td></td> <td style="text-align: right;">< 1 %</td> </tr> <tr> <td>/// Meckesheim:</td> <td>durchschnittlich 1 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>/// Gaiberg:</td> <td>durchschnittlich 3 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>/// Mauer</td> <td>durchschnittlich 1 – 2 %</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	/// Bammental:	durchschnittlich 9 – 10 %		- davon Zentraler Versorgungsbereich (Ortsmitte):		4 – 5 %	/// Neckargemünd:	durchschnittlich 1 – 2 %		- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %	/// Leimen:	durchschnittlich < 1 %		- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %	/// Wiesloch:	durchschnittlich 1 – 2 %		- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %	/// Meckesheim:	durchschnittlich 1 %		/// Gaiberg:	durchschnittlich 3 %		/// Mauer	durchschnittlich 1 – 2 %	
/// Bammental:	durchschnittlich 9 – 10 %																																	
- davon Zentraler Versorgungsbereich (Ortsmitte):		4 – 5 %																																
/// Neckargemünd:	durchschnittlich 1 – 2 %																																	
- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %																																
/// Leimen:	durchschnittlich < 1 %																																	
- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %																																
/// Wiesloch:	durchschnittlich 1 – 2 %																																	
- davon Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt):		< 1 %																																
/// Meckesheim:	durchschnittlich 1 %																																	
/// Gaiberg:	durchschnittlich 3 %																																	
/// Mauer	durchschnittlich 1 – 2 %																																	
Auswirkungen auf die Grundversorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> /// Mit dem Vorhaben soll erstmals ein Drogeriemarkt in Bammental angesiedelt werden. Dies würde eine erhebliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und eine Reduzierung der bisher weiten Fahrstrecken zu anderen Versorgungsstandorten bedeuten. Das Vorhaben kann somit zu einer Rückholung von Kaufkraft beitragen, die heute – auch im Bereich der Grundversorgung – aus der Gemeinde Bammental an andere Standorte abfließt. 																																	

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<p>Auswirkungen auf die Grundversorgungsstruktur (Fortsetzung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Die Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes dient der Sicherung dieses strukturprägenden Nahversorgers. Am Altstandort des EDEKA-Marktes ist wegen der baulichen Mängel keine Nachnutzung durch einen neuen Lebensmittelmarkt zu erwarten; allenfalls wäre eine Verlagerung von Netto hierher denkbar. /// In der Standortkommune Bammental sind Umsatzumverteilungen v. a. bei den Lebensmittelmärkten zu erwarten, die, wie auch der Planstandort, außerhalb der Ortsmitte liegen. Der Supermarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter Aldi sind leistungsstarke Filialisten und wollen sich durch Modernisierungen und Flächenerweiterungen zukunftsfest aufstellen. Mit Bestandsgefährdungen dieser strukturprägenden Anbieter ist daher nicht zu rechnen. Für den Netto-Markt kann an seinem Standort eine Schließung nicht vollständig ausgeschlossen werden, allerdings weniger wegen des Vorhabens als vielmehr wegen der bestehenden Standortmängel bei Netto. In der Ortsmitte von Bammental gibt es keine weiteren Lebensmittelmärkte, sodass dort keine erheblichen Umsatzrückgänge bei den dortigen Anbietern absehbar sind (Umsatzumverteilungsquote in den Kernsortimenten im Worst Case 4 – 5 %). Beeinträchtigungen der verbraucher-nahen Versorgung sind insgesamt auszuschließen. /// In Gauangelloch gibt es mit Ausnahme keine Lebensmittel- oder Drogeriegeschäfte, sondern lediglich eine Bäckerei. Etwaige Umsatzrückgänge durch das Vorhaben werden dort keine Bestandsgefährdungen nach sich ziehen.
<p>Städtebauliche Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// In der Ortsmitte von Bammental wird das Vorhaben einen Weggang des Magneten EDEKA bedeuten. Eine Nachnutzung des Altstandortes durch einen neuen Lebensmittelmarkt ist angesichts der Objektmängel skeptisch zu beurteilen. /// In Gauangelloch besteht kein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB. /// In zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebietes werden sich Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens überwiegend an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (Stadt- und Ortskernen) ergeben. In zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden zentralen Orte (Unterzentren Neckargemünd und Leimen, Mittelzentrum Wiesloch, Oberzentrum Heidelberg) sind Schwächungen des Betriebsbestands, der Angebotsvielfalt oder der Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen; dort liegen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten durchweg unter 1 %. Im Kleinzentrum Meckesheim liegt kein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB vor. Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der zentralen Orte werden nicht eintreten.
<p>Raumordnerische Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Kongruenzgebot wird durch die Planung erfüllt. Das Nahversorgungsvorhaben wird mehr als 70 % seiner Umsatzerwartung aus der Standortkommune Bammental generieren. /// Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbot. Die Planung beeinträchtigt die bestehende Nahversorgungsstruktur nicht und löst keine unmittelbaren Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen aus. /// Das städtebauliche Integrationsgebot wird von dem Vorhabenstandort erfüllt. Dieser liegt eingebettet in ein Wohngebiet und ist zu Fuß, mit dem Fahrrad und auch mit dem Bus gut erreichbar.

GMA-Zusammenstellung 2026

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Standortplanung von EDEKA und Rossmann in Bammental, Reilsheimer Straße	8
Karte 2:	Planstandort und Standortumfeld für den geplanten Supermarkt und Drogeriemarkt in Bammental, Reilsheimer Straße 52 – 54	11
Karte 3:	Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Bammental	14
Karte 4:	Strukturprägende Wettbewerber des Vorhabens im Untersuchungsraum (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m ² VK)	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Standorteigenschaften der Gemeinde Bammental als Standort für den Einzelhandel	9
Tabelle 2:	Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m ² VK im Untersuchungsraum um Bammental (max. 10 km entfernt)	17
Tabelle 3:	Einwohner- und Kaufkraftpotenziale in den Kernsortimenten der geplanten Einzelhandelsmärkte am Planstandort Bammental, Reilsheimer Straße	21
Tabelle 4:	Umsatzerwartung des Vorhabens (Supermarkt und Drogeriemarkt mit zusammen max. 2.400 m ² VK) am Standort Bammental, Reilsheimer Straße	23
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens in Bammental, Reilsheimer Straße (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	25