



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungs- zentrum Felix-Wankel-Straße in der Stadt Hei- delberg

Nachtrag zur Marktuntersuchung vom April 2009

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44
70180 Stuttgart
Tel.: 0711-648 64 61
Fax: 0711-648 64 69
E-Mail: cima.stuttgart@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

Stuttgart, Juni 2010

Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind nur für die Auftraggebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

**Wirtschafts- und
Technologieförderung
Immobilien- und
Projektentwicklung
Organisations- und
Personalberatung**

© 2010 CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	3
2	AKTUELLES NUZUNGSKONZEPT UND SORTIMENTSBEZOGENE VERKAUFSFLÄCHENGLIEDERUNG DES GESAMTVORHABENS	4
3	ANMERKUNGEN ZUR STELLUNGNAHME DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE	6
4	BETRACHTUNG DES VORHABENS ALS GESAMTOBJEKT BZW. ALS EINKAUFSZENTRUM	8
4.1	Umsatzerwartung Gesamtvorhaben	8
4.2	Umsatzumverteilungseffekte und städtebauliche Auswirkungen des Gesamtvorhabens	9
4.3	Fazit	11

1 VORBEMERKUNG

Im Januar 2009 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart von der Stadt Heidelberg vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums im Bereich „Felix-Wankel-Straße“ mit der Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Rohrbach und Kirchheim beauftragt.

Die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung (Fertigstellung April 2009) wurden von der Stadt Heidelberg bei der Aufstellung des B-Planes „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ (SO-Gebietsausweisung) berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange (u.a. Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim). Weiterhin wurde eine Beurteilung des B-Planes durch die höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) vorgenommen.

Gegenüber der ursprünglichen Bewertung der geplanten Märkte als Agglomeration wird das Vorhaben von Seiten der Stadt Heidelberg aktuell planungsrechtlich als Einkaufszentrum eingestuft. Damit ist für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens die sortimentsbezogene Verkaufsflächengliederung des Gesamtvorhabens als Bezugsgröße heranzuziehen.

In einem Nachtrag zum Einzelhandelsgutachten vom April 2009 werden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens nochmals abgeprüft, wobei die mittlerweile vorgenommenen Modifizierungen beim Nutzungskonzept entsprechend berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Marktdaten zur Angebots- und Nachfragesituation in den betreffenden Heidelberger Stadtteilen (Rohrbach, Kirchheim etc.) sowie hinsichtlich der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der einzelnen Märkte ist weiterhin auf die CIMA-Untersuchung vom April 2009 zu verweisen.

2 AKTUELLES NUZUNGSKONZEPT UND SORTIMENTSBEZOGENE VERKAUFSFLÄCHENGLIEDERUNG DES GESAMTVORHABENS

Nach den textlichen Festsetzungen des B-Plans (Stand: 27.05.2010) ist ein Nahversorgungszentrum mit 6.000 qm VK zulässig. Die maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen im B-Plan sind nach Teilflächen untergliedert in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 1 Sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen nach Teilflächen für das Nahversorgungszentrum

Teilflächen Sortimente	Teilfläche 1 LM- Vollsorti- merter	Teilfläche 2 Shop-Zone	Teilfläche 3 Drogerie- fachmarkt	Teilfläche 4 LM- Discounter	Gesamtvorhaben	
FOOD: Nahrungs- und Ge- nussmittel (inkl. Getränke, Ta- bakwaren)	2.460 qm	---	120 qm	620 qm	3.200 qm	53 %
NON-FOOD I: Drogeriewaren, Wasch- und Putzmit- tel, Apotheker- und Reformwaren, Zei- tungen/ Zeitschriften	500 qm	---	560 qm	240 qm	1.300 qm	22 %
NON-FOOD II: Haushaltswaren, Kleintextilien, Bü- cher, Schreib- und Spielwaren, Blumen, temporäre Aktions- ware	440 qm	---	120 qm	340 qm	900 qm	15 %
Shop-Zone		600 qm			600 qm	10 %
Gesamt- verkaufsfläche	3.400 qm	600 qm	800 qm	1.200 qm	6.000 qm	100 %

Quelle: B-Plan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“, Stand: 27.05.2010

Differenziert nach den Hauptwarengruppen Food und Non-Food I +II zeigt sich, dass die typischen Sortimente der Lebensmittelanbieter sowie des Drogeriemarktes (Kernsortiment), d.h. Food und Non-Food I¹ rund drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Sortimente sind als nahversorgungsrelevant einzustufen. Auf Non-Food II² entfallen ca. 15 % der Gesamtverkaufsfläche, wo-

¹ Non-Food I: Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung); Quelle: EHI „Handel aktuell 2009/2010“, S. 383

² Non-Food II: Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.; Quelle: EHI „Handel aktuell 2009/2010“, S. 383

bei diese Sortimente nur bedingt der Nahversorgung i.e.S. zuzurechnen sind (z.B. temporäre Aktionswaren). Weitere 600 qm VK bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf die „Shop-Zone“, wobei neben Einzelhandelsbetrieben (u.a. Apotheke, Lebensmittelhandwerk) auch Anbieter der Bereiche Gastronomie und Dienstleistung (u.a. Bank, Reisebüro etc.) vorgesehen sind.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenbilanz innerhalb des Stadtteils Rohrbach ergibt sich per Saldo ein Nettozuwachs von ca. 2.000 qm VK. Dieser resultiert aus der Differenz der Bestandsflächen der Anbieter Aldi, Rewe sowie des am Standort vorhandenen Getränkemarktes (insgesamt ca. 4.000 qm VK) und den geplanten Verkaufsflächen (ca. 6.000 qm VK).

Im Vergleich zum Nutzungskonzept, das im CIMA-Gutachten vom April 2009 geprüft wurde, ist eine um 200 qm VK geringere Gesamtverkaufsfläche vorhanden, wobei als wesentliche Änderungen einerseits der Wegfall des Bio-Marktes und andererseits die Integration einer Shop-Zone festzuhalten sind.

Hinsichtlich der Sortimentsstruktur insgesamt liegt der Schwerpunkt weiterhin eindeutig beim kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren etc.). Der Objektcharakter des Einkaufszentrums als „Nahversorgungszentrum“ ist auch bei dem modifizierten Nutzungskonzept unverändert vorhanden.

Tab. 2 **Verkaufsflächenbilanz bei Realisierung des Nahversorgungszentrums**

	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche ursprüngliche Planung (Gutachten April 2009)	Verkaufsfläche nach B-Plan (Stand: Mai 2010)	Verkaufsfläche Veränderung (Bestand zu B-Plan 2010)
Rewe	2.500 qm	3.500 qm	3.400 qm	+ 900 qm
Aldi	950 qm	1.150 qm	1.200 qm	+250 qm
Bio-Markt	---	800 qm	---	---
Drogeriemarkt	---	750 qm	800 qm	+ 800 qm
Getränkemarkt	550 qm	---	---	- 550 qm
Shops	---	---	600 qm	+ 600 qm
Gesamt	4.000 qm	6.200 qm	6.000 qm	+ 2.000 qm

Quelle: Angaben des B-Plans „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“, CIMA-Gutachten April 2009

3 ANMERKUNGEN ZUR STELLUNGNAHME DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in Form einer schriftlichen Stellungnahme vom 17.08.2009 zum B-Plan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ geäußert. Zu den Anmerkungen des Regierungspräsidiums wurden in einer Vorab-Stellungnahme der CIMA GmbH im September 2009 die nachfolgenden Aussagen getroffen. Im Nachgang zur CIMA-Stellungnahme hat das Regierungspräsidium (Schreiben vom 12.10.2009) keine weiteren Anmerkungen geäußert und sieht für die vorgesehene Planung keine Anhaltspunkte, die in einem Widerspruch zu den raumordnerischen Regelungen stehen könnten.

Einbeziehung Stadtteil Kirchheim in die Kaufkraftpotentialberechnungen

Der Stadtteil Kirchheim wurde aufgrund des von Seiten der Stadt Heidelberg als Auftraggeberin vorgegebenen Anforderungsprofils für die Marktuntersuchung von der CIMA in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen. Dies umfasste sowohl die vollständige Bestandserhebung im Stadtteil Kirchheim wie auch die Darstellung der Kaufkraftpotentiale.

Die tatsächlich zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtteil Kirchheim an das geplante Quartiersversorgungszentrum in Rohrbach sind allerdings zu relativieren, da der Stadtteil Kirchheim und insbesondere der Ortskern Kirchheim über eine relativ wettbewerbsstabile Nahversorgungsausstattung verfügt. Die Einkaufsverflechtungen mit dem Stadtteil Kirchheim werden sich nach Realisierung der Fußgänger- und Radwegebrücke etwas intensivieren, wobei sich dies in erster Linie auf den Stadtbezirk Kirchheim-Nord mit ca. 2.787 Einwohnern beschränken wird (vgl. S. 39 der CIMA-Untersuchung).

Die auch künftig eher geringen Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtteil Kirchheim zu Gunsten des Quartiersversorgungszentrums in Rohrbach wurden bei den weiteren Berechnungen in der Auswirkungsanalyse durch entsprechend niedrige Marktabschöpfungsquoten berücksichtigt. Der Kunden- und Umsatzschwerpunkt des Quartiersversorgungszentrums wird eindeutig beim Stadtteil Rohrbach liegen.

Auswirkungen für die Stadtteile Kirchheim und Südstadt

Da der Kunden- und Umsatzschwerpunkt des geplanten Quartiersversorgungszentrums eindeutig auf dem Stadtteil Rohrbach liegt, wurde bei den entsprechenden Berechnungen zur Auswirkungsanalyse in erster Linie auf die Versorgungssituation im Stadtteil Rohrbach abgehoben. Die Verflechtungen mit

den Stadtteilen Südstadt und Kirchheim wurden allerdings bei den angesetzten Marktabschöpfungsquoten/Marktanteilen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in Rohrbach entsprechend berücksichtigt (vgl. S. 41 ff der CIMA-Untersuchung).

Der Stadtteil Südstadt verfügt nur über einen marginalen Einzelhandelsbesatz und besitzt bereits heute eine ausgeprägte Einkaufsorientierung in Richtung Rohrbach. Eine Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem Stadtteil Südstadt ist aufgrund des sehr geringen Einzelhandelsbestandes in diesem Stadtteil nicht sinnvoll bzw. nicht zielführend. Negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtteil Südstadt können aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur und Wettbewerbsverteilung ausgeschlossen werden.

Für den Stadtteil Kirchheim kann bei Zugrundelegung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße von 6.200 qm VK für das Gesamtvorhaben von einem zusätzlichen Kaufkraftzufluss für den Bereich Food von ca. 1,02 Mio. € bzw. für den kurzfristigen Bedarf insgesamt von ca. 1,36 Mio. € an den Standort in Rohrbach ausgegangen werden (vgl. Marktanteilsberechnungen S. 41 ff der CIMA-Untersuchung; aggregierte Werte). Bei einem Ist-Umsatz in Kirchheim durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 28,6 Mio. € bzw. von ca. 36,4 Mio. € für den kurzfristigen Bedarf insgesamt (vgl. S. 15 der CIMA-Untersuchung) belaufen sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber Kirchheim auf max. 3 - 4 %. Der Werte liegt damit deutlich unter der 10%-Marke, ab der lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

4 BETRACHTUNG DES VORHABENS ALS GESAMTOBJEKT BZW. ALS EINKAUFSZENTRUM

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim am 19.08.2009 die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens als Gesamtobjekt im Sinne eines „Einkaufszentrums“ nach § 11 Abs. 3 BauGB angeregt. Da in der CIMA-Untersuchung vom April 2009 zunächst vereinbarungsgemäß eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen für jeden Markt einzeln vorgenommen wurde, werden im Nachtrag die städtebaulichen Auswirkungen für das Gesamtvorhaben geprüft.

Hinsichtlich der Marktdaten zur Angebots- und Nachfragesituation in den untersuchungsrelevanten Heidelberger Stadtteilen ist auf die CIMA-Untersuchung vom April 2009 zu verweisen. Bei den nachfolgenden Modellrechnungen werden allerdings die aktuellen Daten zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächengliederung zugrundegelegt.

4.1 Umsatzerwartung Gesamtvorhaben

Da sich bei den Nutzungskomponenten Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt nur marginale Veränderungen bei den Verkaufsflächengrößen ergeben haben, können die Umsatzerwartungen aus der Marktuntersuchung vom April 2009 weitgehend übernommen werden. Für die Shop-Zone als „neue“ Nutzungskomponente für den ursprünglich geplanten Bio-Markt wird pauschal eine Flächenleistung von 4.000,- € pro qm VK angesetzt, welche zunächst vollständig als einzelhandelsrelevant angenommen wird (Hinweis: Da in der Shop-Zone auch Gastronomie- und Dienstleistungen vorgesehen sind, stellt dieser Umsatzwert bereits einen oberen Ansatz dar).

In Anlehnung an die branchenüblichen Umsatzanteile für Non-Food-Sortimente bei den Lebensmittelmärkten erfolgt eine Untergliederung der Gesamtumsatzleistung des Vorhabens nach den Sortimentsgruppen Food und Non-Food I, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente darstellen sowie Non-Food II als weitere innenstadtrelevante Sortimente.

Die sortimentsbezogene Umsatzerwartung für das Gesamtvorhaben ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 3 Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens nach Sortimentsgruppen

	Umsatzerwartung*
Food	20,5 Mio. €
Non-Food I	4,3 Mio. €
Non-Food II	3,0 Mio. €
Gesamtvorhaben	27,8 Mio. €

* Shop-Zone mit 2,4 Mio. € Umsatzleistung wurde anteilig auf die Hauptwarengruppen umgelegt

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Für das Gesamtvorhaben kann von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von ca. 27,8 Mio. € ausgegangen werden, hiervon entfallen ca. 24,8 Mio. € bzw. rund 90 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I.

4.2 Umsatzumverteilungseffekte und städtebauliche Auswirkungen des Gesamtvorhabens

Auf Basis der Modellrechnungen in der CIMA-Untersuchung vom April 2009 sind nachfolgend die Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte, welche bei der Gesamtbetrachtung des Vorhabens als Einkaufszentrum zu erwarten sind, dargestellt.

Bei der Ableitung der umverteilungsrelevanten Umsatzanteile, welche gegenüber dem Einzelhandelsbestand im Stadtteil Rohrbach selbst zum Tragen kommen, sind die „wettbewerbsneutralen“ Umsatzanteile

- Steigerung der Kaufkraftbindung im Stadtteil Rohrbach selbst,
- Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg sowie
- Bestandsumsätze der bestehenden Märkte der Fa. Aldi und Rewe sowie des Getränkemarktes von der Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens wieder in Abzug zu bringen.

Tab. 4 Ableitung des umverteilungsrelevanten Umsatzes I

	Umsatzerwartung	Umsatz durch verstärkte Kaufkraftbindung	Umsatz von außerhalb	Zwischensumme
Food	20,5 Mio. €	1,30 Mio. €	1,70 Mio. €	17,50 Mio. €
Non-Food I	4,3 Mio. €	1,55 Mio. €	0,30 Mio. €	2,45 Mio. €
Non-Food II	3,0 Mio. €	0,55 Mio. €	0,20 Mio. €	2,25 Mio. €
Gesamtvorhaben	27,8 Mio. €	2,6 Mio. €	2,2 Mio. €	22,2 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Die Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten wird nachfolgend lediglich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) vorgenommen. Für die weiteren Non-Food-Sortimente, die lediglich max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen und die zum Teil einem wöchentlichen Wechsel unterliegen (z.B. Aktionswaren bei den Lebensmittelmärkten), ergeben diese Berechnungen wenig Sinn. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der relevante Bestand im Ortskern von Rohrbach im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich lediglich 14 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 575 qm und einer Umsatzleistung von 2,2 Mio. € umfasst. Bezogen auf den gesamten Einzelhandelsbestand im Stadtteil Rohrbach (inkl. Rohrbach Süd) nehmen diese Betriebe einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von max. 2 % ein.

Tab. 5 **Ableitung des umverteilungsrelevanten Umsatzes II**

Umsatz Gesamtvorhaben Food und Non-Food I	19,95 Mio. €
Ist-Umsatz Rewe (inkl. Getränkemarkt) (nur Food und Non-Food I; ca. 95 % der Gesamtumsatzleistung von 7,5 Mio. €)	7,10 Mio. €
Ist-Umsatz Aldi (nur Food und Non-Food I; ca. 90 % der Gesamtumsatzleistung von 7,6 Mio. €)	6,80 Mio. €
Umverteilungsrelevanter Umsatz	6,05 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Tab. 6 **Darstellung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Bestand in Rohrbach**

Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €	6,05 Mio. €
Ist-Umsatz Ortskern Rohrbach in Mio. €	9,5 Mio. €
Ist-Umsatz außerhalb Ortskern Rohrbach in Mio. € (ohne Bestand Rewe/Aldi)	61,7 Mio. €
Ist-Umsatz im Stadtteil Rohrbach gesamt in Mio. € (ohne Bestand Rewe/Aldi)	71,2 Mio. €
Umverteilungsquote gegenüber Bestand in Rohrbach	8,5 %

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Bei einer ausschließlichen Umverteilung gegenüber dem relevanten Bestand im Stadtteil Rohrbach beläuft sich die rechnerische Umsatzumverteilungsquote auf ca. 8,5 %, welche nahezu vollständig gegenüber Standortlagen außerhalb des Ortskerns wirksam wird.

4.3 Fazit

Das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg aufgestellte Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbraucherernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf.

Bezogen auf den Stadtteil Rohrbach insgesamt liegen die Umsatzumverteilungseffekte für das Gesamtvorhaben unterhalb der 10 %-Marke, ab der negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Bei der Einordnung der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ist ferner auf die bestehende Standortverteilung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Rohrbach hinzuweisen. Mit dem ehem. Familia-Center in Rohrbach-Süd sowie den Standorten der größeren Lebensmittelmärkte befinden sich die wesentlichen Anbieter außerhalb des Ortskerns vom Rohrbach.

Das geplante Nahversorgungszentrum wird damit auch zu einer verstärkten Kaufkraftbindung an einer städtebaulich integrierten Standortlage, welche über einen hohen Bevölkerungsanteil in fußläufiger Entfernung verfügt, beitragen.