



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

**Ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten  
vom April 2009 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens  
„Nahversorgungszentrum Rohrbach“ in der Stadt Heidel-  
berg**

Projektleitung:  
Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

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](mailto:cima.stuttgart@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

KÖLN  
LEIPZIG  
LÜBECK  
MÜNCHEN  
RIED (A)  
STUTTGART

Stuttgart, Januar 2011

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

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

© 2011 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**


---

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AKTUELLES NUZUNGSKONZEPT UND SORTIMENTSBEZOGENE VERKAUFSFLÄCHENGLIEDERUNG DES GESAMTVORHABENS</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ANMERKUNGEN ZUR STELLUNGNAHME DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS KARLSRUHE</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>RECHNERISCHE UMSATZUMVERTEILUNGSEFFEKTE DURCH DAS VORHABEN BEI BETRACHTUNG ALS EINKAUFSZENTRUM</b>	<b>8</b>
4.1	Umsatzerwartung Gesamtvorhaben	8
4.2	Rechnerische Umsatzeffekte des Gesamtvorhabens	9
4.3	Umsatzumverteilungseffekte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Food und Non-Food I) nach Standortlagen	11
4.4	Auswirkungen des Gesamtvorhabens bei den nicht nahversorgungsrelevanten Non-Food-Sortimenten	13
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG</b>	<b>15</b>

---

## 1 VORBEMERKUNG

---

Im April 2009 wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart im Auftrag der Stadt Heidelberg zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Nahversorgungszentrums im Bereich „Felix-Wankel-Straße“ eine Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Rohrbach und Kirchheim erstellt.

Vor dem Hintergrund der gegenüber dem Bearbeitungsstand vom April 2009 erfolgten Modifizierung der Planungen zum Nahversorgungszentrum (Hinweis auf Wegfall des Bio-Marktes; Erweiterung um eine Shop-Zone) wird eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse vorgenommen.

Bei der aktuellen Aufbereitung und Beurteilung der wesentlichen Eckdaten zu den Umsatzumverteilungseffekten, welche durch das geplante Nahversorgungszentrum zu erwarten sind, wird das Vorhaben planungsrechtlich als Einkaufszentrum eingestuft.

Auf Basis der aktuellen Planung werden unter Zugrundelegung der Daten der Marktuntersuchung der CIMA vom April 2009 in der ergänzenden Stellungnahme folgende Aspekte nochmals detailliert aufbereitet:

- Kurzbewertung des aktuellen Nutzungskonzeptes hinsichtlich der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimentsstruktur
- Aktualisierung der Berechnungen zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten in der räumlichen Differenzierung nach Standortlagen (Ortskernlage Rohrbach; Rohrbach-Süd, sonstige Standortlagen im Stadtteil Rohrbach)
- Kommentierung der Umsatzeffekte für die Sortimente, die unter Non-Food II zusammengefasst sind
- Zusammenfassende Beurteilung des „Nahversorgungszentrums Rohrbach“ bei der Einstufung als „Einkaufszentrum“ unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO und im Einzelhandels-erlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien.

## 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	Teilfläche 2	Teilfläche 3	Teilfläche 4	Gesamtvorhaben	
	LM-Vollsortimenter	Shop-Zone	Drogeriefachmarkt	LM-Discounter		
<b>FOOD:</b> Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren)	2.460 qm	---	120 qm	620 qm	3.200 qm	53 %
<b>NON-FOOD I:</b> Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Apotheker- und Reformwaren, Zeitungen/ Zeitschriften	500 qm	---	560 qm	240 qm	1.300 qm	22 %
<b>NON-FOOD II:</b> Haushaltswaren, Kleintextilien, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Blumen, temporäre Aktionsware	440 qm	---	120 qm	340 qm	900 qm	15 %
<b>Shop-Zone</b>		600 qm			600 qm	10 %
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>3.400 qm</b>	<b>600 qm</b>	<b>800 qm</b>	<b>1.200 qm</b>	<b>6.000 qm</b>	<b>100 %</b>

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 I<sup>1</sup> rund drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Sortimente sind als nahversorgungsrelevant einzustufen. Auf Non-Food II<sup>2</sup> entfallen ca. 15 % der Gesamtverkaufsfläche, wo-

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

<sup>2</sup> 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). Die Non-Food II-Sortimente können unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption des Nahversorgungszentrums als branchenübliche Randsortimente der geplanten Nutzungsformen „Lebensmittelmärkte“ bzw. „Drogeriemarkt“ eingestuft werden.

Weitere 600 qm VK bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf die „Shop-Zone“, wobei neben Einzelhandelsbetrieben (u.a. Apotheke, Lebensmittelhandwerk) auch Anbieter der Segmente „Gastronomie“ und „Dienstleistung“ (u.a. Bank, Reisebüro etc.) vorgesehen sind. Mit der Beschränkung der Sortimente der Shop-Nutzungen im B-Plan auf die „Kernsortimente“ (Food und Non-Food I) wird sichergestellt, dass keine klassischen innenstadttypischen Fachgeschäftsnutzungen (z.B. Textil, Schuhe, Sport) in der Shop-Zone angesiedelt werden.

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)
<b>Rewe</b>	2.500 qm	3.500 qm	3.400 qm	<b>+ 900 qm</b>
<b>Aldi</b>	950 qm	1.150 qm	1.200 qm	<b>+250 qm</b>
<b>Bio-Markt</b>	---	800 qm	---	---
<b>Drogeriemarkt</b>	---	750 qm	800 qm	<b>+ 800 qm</b>
<b>Getränkemarkt</b>	550 qm	---	---	<b>- 550 qm</b>
<b>Shops</b>	---	---	600 qm	<b>+ 600 qm</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.000 qm</b>	<b>6.200 qm</b>	<b>6.000 qm</b>	<b>+ 2.000 qm</b>

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

### **3 ANMERKUNGEN ZUR STELLUNGNAHME DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS 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 als auch die Darstellung der Kaufkraftpotentiale.

Die tatsächlich zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtteil Kirchheim zum geplanten 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 unter 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 RECHNERISCHE UMSATZUMVERTEILUNGSEFFEKTE DURCH DAS VORHABEN BEI BETRACHTUNG 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 BauNVO 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 zugrunde gelegt.

### **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 als Ersatz 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 Dienstleistungsbetriebe 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*
<b>Food</b>	20,5 Mio. €
<b>Non-Food I</b>	4,3 Mio. €
<b>Non-Food II</b>	3,0 Mio. €
<b>Gesamtvorhaben</b>	<b>27,8 Mio. €</b>

\* Shop-Zone mit 2,4 Mio. € Umsatzleistung (600 qm VK \* Flächenleistung von 4.000 €/qm VK) 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 Rechnerische Umsatzeffekte 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 bzw. Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Stadtteilen Kirchheim und Südstadt (Untersuchungsgebiet)
- Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes (insb. Emmertsgrund und Boxberg)
- Bestandsumsätze der bestehenden Märkte der Fa. Aldi und Rewe sowie des Getränkemarktes von der Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens wieder in Abzug zu bringen.

Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums ist für den Food-Bereich von einer moderaten Steigerung der Kaufkraftbindung für das Untersuchungsgebiet auszugehen. Speziell für den Bereich Drogeriewaren, welcher der Sortimentsgruppe Non-Food I zugeordnet ist, kann mit der Ansiedlung des Marktes der Fa. dm von einer spürbaren Steigerung der Kaufkraftbindung ausgegangen werden.

Unter Zugrundelegung der in der Marktuntersuchung vom April 2009 vorgenommenen Marktanteilsberechnungen (vgl. Kapitel 7.2) sind für das Gesamtvorhaben in der aktuellen Planungsvariante die „wettbewerbsneutralen“ Umsatzanteile in der nachfolgenden Tabelle dargelegt.

Tab. 4 **Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens und „wettbewerbsneutrale“ Umsatzanteile**

	Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens	Wettbewerbsneutrale Umsatzanteile I		Umsatzerwartung abzüglich wettbewerbsneutraler Umsatzanteile
		Umsatz durch verstärkte Kaufkraftbindung im Stadtteil Rohrbach bzw. durch Kaufkraftzuflüsse aus Kirchheim/Südstadt	Umsatz von außerhalb des Untersuchungsgebietes (insb. Emmertsgrund, Boxberg)	
<b>Food</b>	20,5 Mio. €	1,30 Mio. €	1,70 Mio. €	17,50 Mio. €
<b>Non-Food I</b>	4,3 Mio. €	1,55 Mio. €	0,30 Mio. €	2,45 Mio. €
<b>Non-Food II</b>	3,0 Mio. €	0,55 Mio. €	0,20 Mio. €	2,25 Mio. €
<b>Gesamtvorhaben</b>	<b>27,8 Mio. €</b>	<b>3,4 Mio. €</b>	<b>2,2 Mio. €</b>	<b>22,2 Mio. €</b>

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Zur Ableitung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im Stadtteil Rohrbach sind weiterhin die Umsätze, welche durch die bestehenden Märkte am Standort „Felix-Wankel-Straße/Sickingenstraße“ getätigt werden, in Abzug zu bringen.

Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I), welche eindeutig den Umsatzschwerpunkt innerhalb des Nahversorgungszentrums darstellen, kann nach Abzug der entsprechenden Umsatzanteile der Bestandsmärkte von einem tatsächlich umverteilungsrelevanten Umsatz gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im Stadtteil Rohrbach von ca. 6,05 Mio. € ausgegangen werden.

Tab. 5 **Umverteilungsrelevanter Umsatz bei Berücksichtigung der Umsätze der Bestandsmärkte**

<b>Umsatzerwartung Food und Non-Food I bereinigt um die wettbewerbsneutralen Umsatzanteile</b>	<b>19,95 Mio. €</b>
Abzgl. Ist-Umsatz Rewe (inkl. Getränkemarkt) (nur Food und Non-Food I; ca. 95 % der Gesamtumsatzleistung von 7,5 Mio. €)	7,10 Mio. €
Abzgl. Ist-Umsatz Aldi (nur Food und Non-Food I; ca. 90 % der Gesamtumsatzleistung von 7,6 Mio. €)	6,80 Mio. €
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz nach Abzug der Bestandsumsätze</b>	<b>6,05 Mio. €</b>

Quelle: CIMA-Modellrechnung

#### 4.3 Umsatzumverteilungseffekte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Food und Non-Food I) nach Standortlagen

Auf Basis der in der CIMA-Untersuchung vom April 2009 dargelegten Daten zum relevanten Einzelhandelsbestand im Stadtteil Rohrbach sind nachfolgend die rechnerischen Umsatzumverteilungseffekte für die nahversorgungsrelevanten Sortimente, differenziert nach Standortlagen, dargestellt.

Mit der differenzierten Darstellung der Umverteilungseffekte nach Standortlagen wird insbesondere der städtebaulichen Relevanz des geplanten Nahversorgungszentrums Rechnung getragen (Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Baurechts).

Nachfolgend sind die Umsätze der relevanten Bestandsbetriebe im Stadtteil Rohrbach nach Standortlagen differenziert ausgewiesen. Die Sortimente Food und Non-Food I entsprechen weitgehend dem kurzfristigen Bedarf, wobei bei den größeren Lebensmittelmärkten (z.B. ehemaliger Famila-Markt; jetzt Kaufland) eine Bereinigung der Umsatzanteile um die Non-Food II-Sortimente vorgenommen wurde. Bei der räumlichen Differenzierung der Umsatzumverteilungseffekte, wird nach folgenden Standortlagen unterschieden:

- **Ortskern Rohrbach**, der unter städtebaulichen Aspekten quasi als Zentraler Versorgungsbe- reich definiert werden kann, allerdings hinsichtlich seiner einzelhandelsbezogenen Marktposi- tion innerhalb des gesamten Stadtteils Rohrbach nur eine untergeordnete Rolle spielt
- **Standortbereich Rohrbach-Süd**, der mit dem ehemaligen Famila-Einkaufszentrum (jetzt Kauf- land) und weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine dominante Marktposition im Stadtteil Rohrbach und darüber hinaus besitzt
- **sonstigen Einzelhandelslagen** im Stadtteil Rohrbach (z.B. Standort Lidl an der Heinrich-Fuchs- Straße).

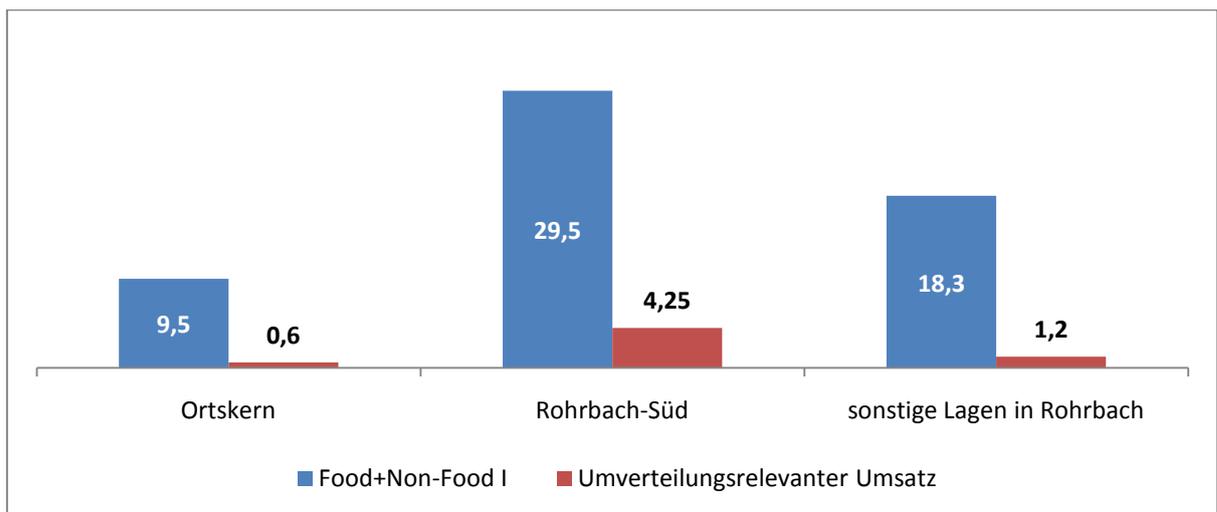
Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums an der Sickingenstraße kann von den in der fol- genden Tabelle ausgewiesenen rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten gegenüber dem relevan- ten Bestand für die einzelnen Standortlagen ausgegangen werden.

Tab. 6 Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand (ohne Bestandsmärkte der Fa. Rewe/Aldi) im Stadtteil Rohrbach nach Standortlagen (nur Food und Non-Food I)

	Ortskern Rohrbach	Rohrbach-Süd	Sonstige Lagen in Rohrbach	Stadtteil Rohrbach insgesamt (ohne Bestandsmärkte)
<b>Food und Non-Food I</b>	9,5 Mio. €	29,5 Mio. €	18,3 Mio. €	57,3 Mio. €
<b>Umverteilungsrelevanter Umsatz durch NVZ</b>	0,6 Mio. €	4,25 Mio. €	1,2 Mio. €	6,05 Mio. €
<b>Umverteilungsquoten</b>	<b>6,3 %</b>	<b>14,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	<b>10,6 %</b>

Quelle: CIMA-Modellrechnung

Abb. 1 Darstellung der Umsatzleistung der bestehenden Betriebe (ohne Bestandsmärkte Rewe/Aldi) sowie umverteilungsrelevanter Umsatz nach Standortlagen in Mio. €



Quelle: CIMA-Bestandserhebung und CIMA-Modellrechnung

Hinsichtlich der wettbewerbsbezogenen Auswirkungen für die einzelnen Standortlagen können folgende qualitativen Einschätzungen getroffen werden:

- Für den **Ortskern Rohrbach** liegt die rechnerische Umverteilungsquote mit ca. 6,3 % deutlich unter der 10 %-Marke, ab der negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Aufgrund der relevanten Angebotsstruktur im Ortskern Rohrbach werden sich die unmittelbaren Wettbewerbsüberschneidungen mit dem geplanten Nahversorgungszentrum, auch bei Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbskonstellation durch die Bestandsmärkte Aldi und Rewe, in einem überschaubaren Rahmen bewegen.

- Der Betriebstyp „Vollsortimenter“ ist im Ortskern nicht ansässig. Der Betriebstyp „Discounter“ ist mit dem Standort der Fa. Penny vertreten, wobei die Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Aldi-Markt gegenwärtig bereits vorhanden sind. Etwas stärkere Wettbewerbsüberschneidungen sind beim Betriebstyp „Drogeriemarkt“ vorhanden, welche in erster Linie den Standort der Fa. Schlecker im Ortskern betreffen, wobei auf die unterschiedliche Zielgruppenansprache gegenüber dem Betreiberkonzept der Fa. dm hinzuweisen ist. Weiterhin sind im kleinflächigen Segment gewisse Wettbewerbsüberschneidungen mit der geplanten Shop-Zone des Nahversorgungszentrums (z.B. im Bereich Apothekerwaren) vorhanden.
- Für die Standortlage **Rohrbach-Süd** liegt die rechnerische Umverteilungsquote mit ca. 14,4 % auf einem deutlich höheren Niveau, wobei es sich hierbei um eine städtebaulich nicht integrierte Einkaufslage und damit nicht um einen „schützenswerten“ Standortbereich im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches nach § 34 BauGB handelt.
- Mit dem Verbrauchermarkt (inkl. Getränkemarkt) der Fa. Kaufland (ehemals Famila) und dem dm-Drogeriemarkt sind aufgrund der Betriebstypen- und Betreiberstruktur vergleichsweise hohe unmittelbare Wettbewerbsüberschneidungen vorhanden. Die rechnerischen Umsatzumverteilungseffekte werden in diesem Fall zu Lasten einer städtebaulich nicht integrierten Standortlage und zu Gunsten der städtebaulich voll integrierten Standortlage an der Sickingenstraße wirksam.
- Für die **sonstigen Lagen** im Stadtteil Rohrbach liegt die rechnerische Umverteilungsquote mit ca. 6,6 % unter der 10 %-Marke, wobei die Wettbewerbsüberschneidungen in erster Linie gegenüber den Lebensmittelmärkten der Fa. Lidl und Fa. Netto (ehemals Plus) auftreten.

#### 4.4 Auswirkungen des Gesamtvorhabens bei den nicht nahversorgungsrelevanten Non-Food-Sortimenten

Für die weiteren Non-Food-Sortimente (Non-Food II), 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 nehmen diese Betriebe einen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von max. 2 % ein. Der Verkaufsflächenbestand beim mittel- und langfristigen Bedarf beläuft sich allein beim Standortbe-



reich Rohrbach-Süd auf ca. 49.000 qm VK und verdeutlicht die dominante Marktposition dieser Standortlage für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches im Stadtteil Rohrbach.

Mit den textlichen Festsetzungen im B-Plan (Stand 27.05.2010) wird weiterhin der zulässige Einzelhandel in der Shop-Zone auf maximal 600 qm VK (inkl. Gastronomie und Dienstleistungen) und bei den Sortimenten auf das Kernsortiment (Food und Non-Food I) begrenzt. Eine Belegung der Shop-Zone mit typischen Innenstadtnutzungen (z.B. Fachgeschäfte im Bereich Schuhe, Bekleidung) ist damit innerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums nicht möglich. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern Rohrbach sind damit bei den nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zu erwarten.

## 5 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

---

In der Marktuntersuchung zur Einzelhandelssituation im Stadtteil Rohrbach vom April 2009 wurde ausführlich auf die handelsstrukturelle Situation im Stadtteil Rohrbach sowie auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Ortskern Rohrbach eingegangen.

Bei Zugrundelegung der modifizierten Planungen erfolgte eine ergänzende Stellungnahme zu den möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Rohrbach“ und eine Betrachtung des Gesamtvorhabens als Einkaufszentrum.

- Hinsichtlich der in § 11 Abs. 3 BauNVO und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg aufgeführten relevanten Prüfkriterien kann festgehalten werden, dass sowohl das **Kongruenzgebot** (keine über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausgehende Marktausstrahlung) als auch das **städtebauliche Integrationsgebot** (integrierte Standortlage mit hohem Bevölkerungspotential in fußläufiger Entfernung) eingehalten werden.
- Das **Beeinträchtigerungsverbot** besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. In der differenzierten Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand nach Standortlagen kann festgehalten werden, dass für den **Ortskern Rohrbach** die rechnerische Umverteilungsquote mit ca. 6,3 % deutlich unter der 10 %-Marke, ab der negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können, liegt. Für den Ortskern Rohrbach ist keine Verletzung des Beeinträchtigerungsverbot vor handen.
- Für die Standortlage **Rohrbach-Süd** liegt die rechnerische Umverteilungsquote mit ca. 14,4 % auf einem höheren Niveau, wobei es sich hierbei um eine städtebaulich nicht integrierte Einkaufslage und damit nicht um einen „schützenswerten“ Standortbereich im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches nach § 34 BauGB handelt.
- Mit dem Nahversorgungszentrum Rohrbach findet eine Aufwertung der Nahversorgungsqualität für den Stadtteil Rohrbach an einer städtebaulich voll integrierten Standortlage statt. Neben einer verstärkten Kaufkraftbindung ist insbesondere das hohe Bevölkerungspotential in fußläufiger Entfernung, auch unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung, positiv hervorzuheben.



- Mit den textlichen Festsetzungen im B-Plan (Stand 27.05.2010) wird weiterhin der zulässige Einzelhandel in der Shop-Zone auf maximal 600 qm VK (inkl. Gastronomie und Dienstleistungen) und bei den Sortimenten auf das Kernsortiment (Food und Non-Food I) begrenzt. Eine Belegung der Shop-Zone mit typischen Innenstadtnutzungen (z.B. Fachgeschäfte im Bereich Schuhe, Bekleidung) ist damit innerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums nicht möglich. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern Rohrbach sind damit bei den nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zu erwarten.