

## Städtebauliche Wirkungsanalyse

---

(i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Ansiedlung eines geplanten Nahversorgungszentrums in der Bahnstadt Heidelberg

Untersuchung im Auftrag der Stadt Heidelberg

Philipp Völker  
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Januar 2014

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhalt

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b> .....                                 | <b>5</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Methodische Vorgehensweise</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Rahmendaten des Vorhabens</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>4</b>   | <b>Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum</b><br>.....        | <b>16</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Abgrenzung des Untersuchungsraumes</b> .....                                | <b>16</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b><br>..... | <b>18</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Angebotssituation im Untersuchungsraum</b> .....                            | <b>21</b> |
| 4.3.1      | Innenstadt Dossenheim .....  | 29        |
| 4.3.2      | Innenstadt Edingen-Neckarhausen .....  | 30        |
| 4.3.3      | Innenstadt Eppelheim .....   | 31        |
| 4.3.4      | Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt.....                                 | 31        |
| 4.3.5      | Stadtteilzentrum Heidelberg Weststadt .....                                    | 33        |
| 4.3.6      | Stadtteilzentrum Heidelberg Bergheim .....                                     | 34        |
| 4.3.7      | Nahversorgungszentrum Heidelberg Boxberg.....                                  | 36        |
| 4.3.8      | Nahversorgungszentrums Heidelberg Emmertsgrund .....                           | 37        |
| 4.3.9      | Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhsheim.....                           | 38        |
| 4.3.10     | Nahversorgungszentrum Handschuhsheim Furtwängler Straße .....                  | 39        |
| 4.3.11     | Nahversorgungszentrum Heidelberg Kirchheim .....                               | 41        |
| 4.3.12     | Nahversorgungszentrum Heidelberg Neuenheim .....                               | 42        |
| 4.3.13     | Nahversorgungszentrum Heidelberg Pfaffengrund Kranichweg.....                  | 43        |
| 4.3.14     | Nahversorgungszentrum Heidelberg Rohrbach.....                                 | 45        |
| 4.3.15     | Nahversorgungszentrum Heidelberg Wieblingen .....                              | 46        |
| 4.3.16     | Nahversorgungszentrums Heidelberg Ziegelhausen .....                           | 47        |
| 4.3.17     | Innenstadt Leimen.....   | 48        |
| 4.3.18     | Innenstadt Schriesheim .....   | 49        |
| 4.3.19     | Streulagen.....  | 49        |
| <b>5</b>   | <b>Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse</b> .....                            | <b>52</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhaben</b> .....                     | <b>52</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....                                | <b>53</b> |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.3 | Einordnung der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgewirkungen ..... | 58 |
| 6   | Zusammenfassende Bewertung.....   | 61 |
| 7   | Verzeichnisse .....   | 63 |

## Ausgangssituation und Zielsetzung

Für den in Entwicklung befindlichen neuen Stadtteil Bahnstadt in der Stadt Heidelberg ist im Quartier C5 die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geplant. Neben Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sind als zentrale Bausteine die Ansiedlungen mehrerer zum Teil großflächiger Einzelhandelsbausteine vorgesehen. Insbesondere sind hier zu nennen: die Ansiedlung eines Edeka Marktes nach dem Scheck-In-Center Konzept mit insgesamt 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. anteilige Mall- und Außenverkaufsflächen), der Neubau inklusive Verkaufsflächenerweiterung des am Standort bestehenden Aldi Marktes auf zukünftig 1.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines Drogerie Fachmarktes mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Darüber hinaus ist ergänzend weiter kleinteiliger Einzelhandel mit insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Für die Stadt Heidelberg verbinden sich mit solchen Vorstellungen Chancen (z.B. Stärkung der verbrauchernahen Versorgung, Schließung bisheriger räumlicher Versorgungslücken im eigenen Stadtgebiet), aber auch Risiken (z.B. Umsatzverlagerungen aus den eigenen zentralen Versorgungsbereichen heraus, Schwächung der verbrauchernahen Versorgung), so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen Auswirkungen des angefragten Planvorhabens aufzeigen und entsprechende Lösungsmöglichkeiten anbieten soll. Somit stehen nicht nur die entsprechenden Umsatzumverteilungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses, sondern im Wesentlichen die sich aus diesen ökonomischen Größenordnungen ableitenden städtebaulichen Auswirkungen sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch im Hinblick auf die verbrauchernahe (im Sinne von fußläufige) Versorgung mit Lebensmitteln. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Vorhabens und der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes im Heidelberger Stadtgebiet ist mit einer Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus zu rechnen. Aus diesem Grund müssen neben den Auswirkungen in der Vorhabengemeinde Heidelberg auch die Auswirkungen auf die perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen mit in die Untersuchung eingestellt werden.

Ziel dieser Untersuchung soll es somit sein, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt Heidelberg herbei zu führen als auch als Bewertungsgrundlage in den ggf. erforderlichen verschiedenen formalen Verfahrensschritten zu dienen.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz würden die Planvorhaben generieren? (Darstellung von Spannweiten – differenziert für die einzelnen Sortimente / Warengruppen)
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum im Hinblick auf ihre derzeitige Funktionalität / Stabilität einzuordnen? Wie ist der Stellenwert der derzeitigen Magnetbetriebe einzuordnen?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die lokale Nachfragesituation dar? (U.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkun-

gen sind mit der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen).

- Sofern für die geplante Größenordnung keine Verträglichkeit festgestellt werden kann: welche Größenordnung ist i.S.v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB verträglich?

# 1 Methodische Vorgehensweise

---

## Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung zum Einen auf die vorliegenden Datengrundlagen aus der umfassenden **Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel** in der Stadt Heidelberg durch das Büro Junker und Kruse im Juni 2012. Aufgrund verschiedener absehbarer strukturprägender Einzelhandelsansiedlungen und der geplanten Realisierung des Vorhabens im Jahr 2016 sind verfestigte Planungen größerer Einzelhandelsansiedlungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen durch die Stadt Heidelberg mitgeteilt worden und in der Wirkungsanalyse entsprechend berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich vor allem um die geplanten Ansiedlungen in den Bereichen Mathematikum, Kurfürsten-Anlage, Friedrich-Ebert-Anlagen, Kleinmarkthalle Bergheim sowie im Stadtteil Rohrbach.

Ergänzend dazu wurden im Juni 2012 ergänzende Erhebungen der untersuchungsrelevanten Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in den Nachbarkommunen Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Dossenheim, Schriesheim sowie Leimen durchgeführt. Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe des *Einzelhandels im engeren Sinne*, die die **untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)) oder **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** (Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), freiverkäufliche Pharmazeutika (Apotheken), Parfümerie- und Kosmetikartikel, Reformwaren) als Hauptbranche oder als nennenswertes Randsortimentsangebot führen. Für alle diesbezüglich untersuchungsrelevanten Anbieter liegen differenzierte Daten für die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Heidelberg und den Nachbarkommunen Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Dossenheim, Schriesheim sowie Leimen ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig.

Für die Gemeinde Heidelberg sind die tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage des kommunalen Zentrenkonzeptes (GMA 2006: Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg), das in Aufstellung befindliche Nahversorgungskonzept sowie Ortsbegehungen untersucht worden.

In den Nachbarkommunen wurden ergänzende Einschätzungen auf Grundlage der Erhebungsdaten durchgeführt. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen der Vorhaben im geplanten Nahversorgungszentrum Bahnstadt auf die Versorgungsstrukturen sowohl innerhalb der Gemeinde, als auch den Nachbarkommunen erfolgt.

### **Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen**

Basierend auf den durchgeführten Analyseschritten wurde in diesem zentralen Arbeitsschritt die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des kumulierten Gesamtvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Heidelberg und den perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen untersucht. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>1</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen untersuchungsrelevanten Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen sowie absehbare **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz der geplanten Vorhaben** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

#### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben, werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Als Ergebnis werden zunächst die kumulierten Vorhaben insbesondere im Hinblick auf ihr jeweiliges (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet. Sollte eine kumulierte Betrachtung der einzelnen Vorhaben städtebaulich nicht Verträglich sein, sind die einzelnen Bausteine singular auf Ihre Verträglichkeit zu prüfen.

## Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10%-Marke“<sup>2</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10% zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO erwirkt; folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der 10% -Marke und
- die per se erfolgte Anwendung der 10% -Marke, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Gegebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

### Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10% -Marke“:

- Der Grenzwert von 10% basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>3</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>4</sup>.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10% und 20% Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfung zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die 10% -Marke oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.

<sup>2</sup> Vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>3</sup> Vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

<sup>4</sup> Vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>5</sup>
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass **Umsatzumverteilungen von über 10%** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10%<sup>6</sup>, über 10% bis 20%<sup>7</sup> bis hin zu etwa 30%<sup>8</sup>.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10%-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>9</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>10</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Über-

<sup>5</sup> Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>6</sup> Vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

<sup>7</sup> Vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBI 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62

<sup>8</sup> Vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>9</sup> Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29 ff

<sup>10</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

schritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>11</sup>

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist demnach bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Eine fachlich fundierte und auch rechtssichere Bewertung ist erst möglich, wenn man neben dieser rein quantitativen Betrachtung die konkreten städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen ebenso mit in die gutachterlichen Bewertungen einstellt wie die ggf. planerisch und / oder politisch motivierten bzw. beschlossenen Entwicklungsperspektiven der von dem Vorhaben perspektivisch betroffenen Standorte / Standortbereiche / zentralen Versorgungsbereiche.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>12</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>13</sup>

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantzieller Weise wahrnehmen kann.<sup>14</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach aktueller obergerichtlicher Rechtsprechung auch des OVG NRW schädliche / negative Auswirkungen – ausgelöst durch ein Vorhaben, welches selbst innerhalb des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs liegt (sog. „Selbstschädigung“) – nicht stattfinden kann und somit auch nicht relevant ist.

---

<sup>11</sup> ebenda

<sup>12</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

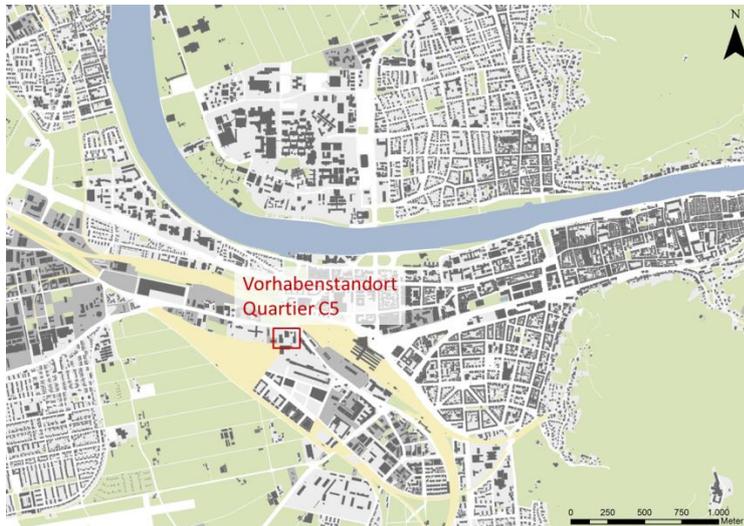
<sup>13</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>14</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

## 2 Rahmendaten des Vorhabens

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Bahnstadt befindet sich im zukünftigen Quartier C5 des neuen Stadtteils Bahnstadt, das derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Rangier- und Güterbahnhofs in zentraler Lage im Heidelberger Stadtgebiet entsteht. Die geplanten Einzelhandelsflächen sollen im rückwertigen Bereich der Eppelheimer Straße (Straßenklassifizierung L 543) um einen kleinen Quartiersplatz angeordnet werden. Die fußläufige Haupterschließung soll über die zukünftige Galileistraße sowie den Quartiersplatz erfolgen, während die Kfz Erschließung über die westliche Da-Vinci-Straße erfolgen wird. Der Vorhabenstandort befindet sich südwestlich des Bahnhofsareals und ist über die Czerny-Brücke unmittelbar an den Stadtteil Bergheim angebunden. Insgesamt ist dem Vorhabenstandort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu bescheinigen. Derzeitig befinden sich im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie mehrere teils gewerblich genutzte teils mindergenutzte Gebäude und Hallen.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts

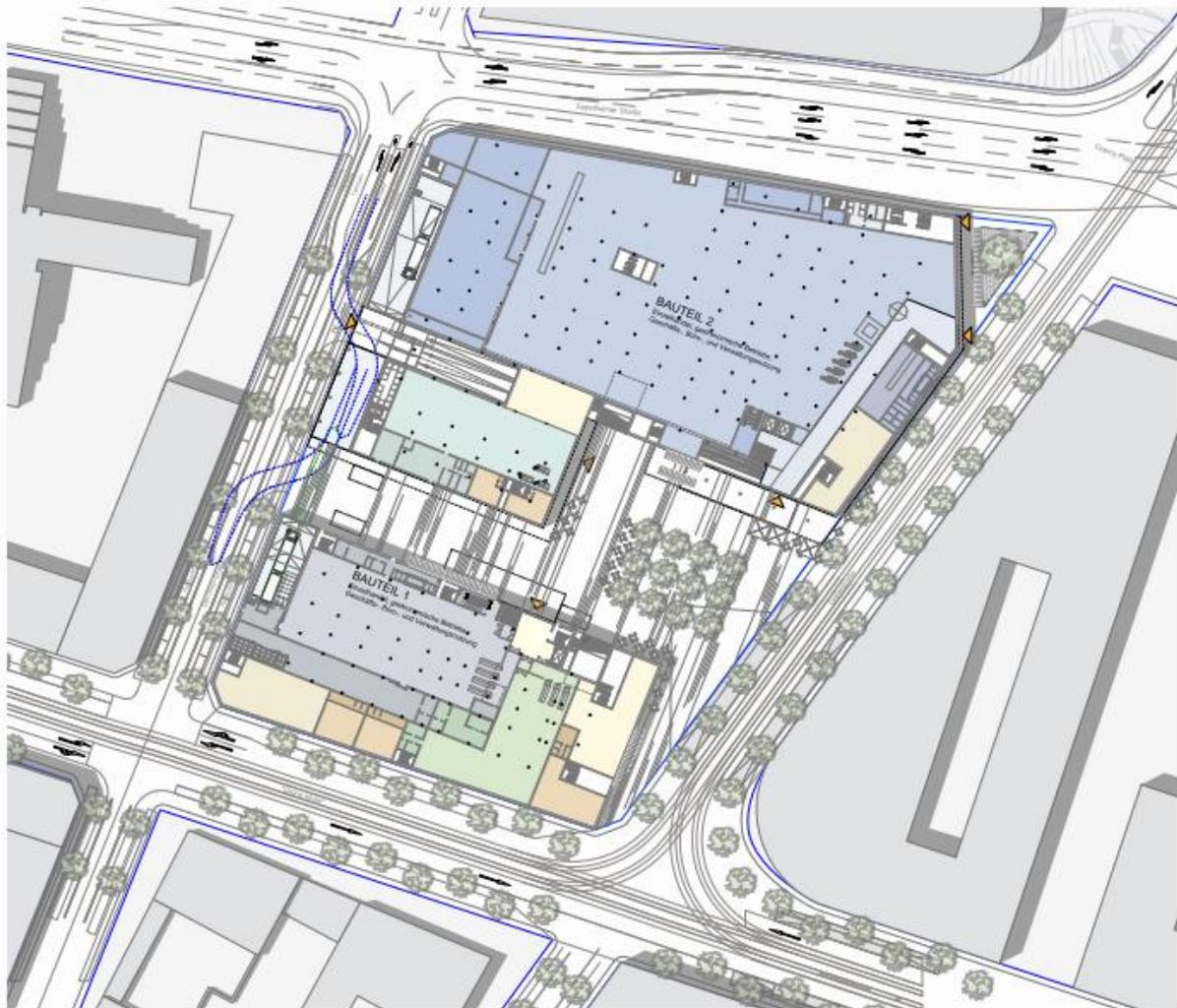


Quelle: eigene Darstellung

Nach aktuellen Überlegungen des Investors sind am Standort zwei großflächige Einzelhandelsbausteine sowie mehrere nicht großflächige Geschäftseinheiten geplant. Ein zentraler Baustein des perspektivischen Nahversorgungszentrums stellt der großflächige **Edeka Markt** im Scheck-In-Center Konzept mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt rund 5.100 m<sup>2</sup>** (inkl. anteilige Mall- und Außenverkaufsflächen) dar. Der am Standort bereits bestehende **Lebensmitteldiscounter Aldi** mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> wird im Rahmen der Quartiersentwicklung in einen Neubau mit **1.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** erweitert und geringfügig verlagert. Eine weitere Magnetfunktion soll der **Drogeriefachmarkt des Anbieters dm** mit einer **Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>** einnehmen. Als ergänzendes Angebot des Nahversorgungszentrums sind darüber hinaus weitere kleine Shop-Einheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sowie Gastronomie (560 m<sup>2</sup> Mietfläche) und Dienstleistungseinrichtungen (420 m<sup>2</sup> Mietfläche) geplant. In den Obergeschossen der zwei Baukörper sind nach Betreiberangaben mehrheitlich Wohnnutzung sowie Büronutzug angedacht. Das gesamte Nahversorgungszentrum ist als städtebauliche Einheit konzeptioniert und wird durch einen zentralen Investor entwickelt.

**Abbildung 1: Vorhabenstandort**

wwa wöhr heugenhauser architekten



Quelle: wwa wöhr heugenhauser architekten (Planstand: 04.12.2013)

Das Kernsortiment solcher Lebensmittelmärkte, wie sie im Nahversorgungszentrum geplant sind, besteht aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsform (Lebensmittelvollsortimenter oder-discounter) liegt der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe bei bis zu 75 % bzw. 80 %. Die Märkte mit Scheck-In Konzept verfügen sogar über einen Flächenanteil von 87 % Nahrungs- und Genussmittel<sup>15</sup>. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Gesundheits- und Körperpflegeartikel, ergänzende Randsortimente sowie bei einem Lebensmitteldiscounter wöchentlich wechselnde Aktionswaren, die im Hinblick auf den Verkaufsflächen- und Umsatzanteil eine untergeordnete Rolle einnehmen. In den kleineren Shop-Einheiten sind nicht näher bestimmte zentren- bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente angedacht, die ebenfalls aufgrund der Kleinteiligkeit eine untergeordnete Rolle einnehmen werden und zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotschwerpunktes dienen sollen.

<sup>15</sup> Quelle: Angaben des Betreibers

Zur Bewertung des Vorhabens sind somit die Verkaufsflächenanteile und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Hauptwarengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** relevant. Für den avisierten Aldi Markt ist darüber hinaus nur der Umsatz der Verkaufsflächenerweiterung (ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) umverteilungswirksam, da es sich zum Großteil um eine Verkaufsflächensubstitution handelt. Der bereits bestehende Markt ist am Standort etabliert und der Umsatz hat sich bereits in der Heidelberger Einzelhandelslandschaft niedergeschlagen.

### **3 Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum**

---

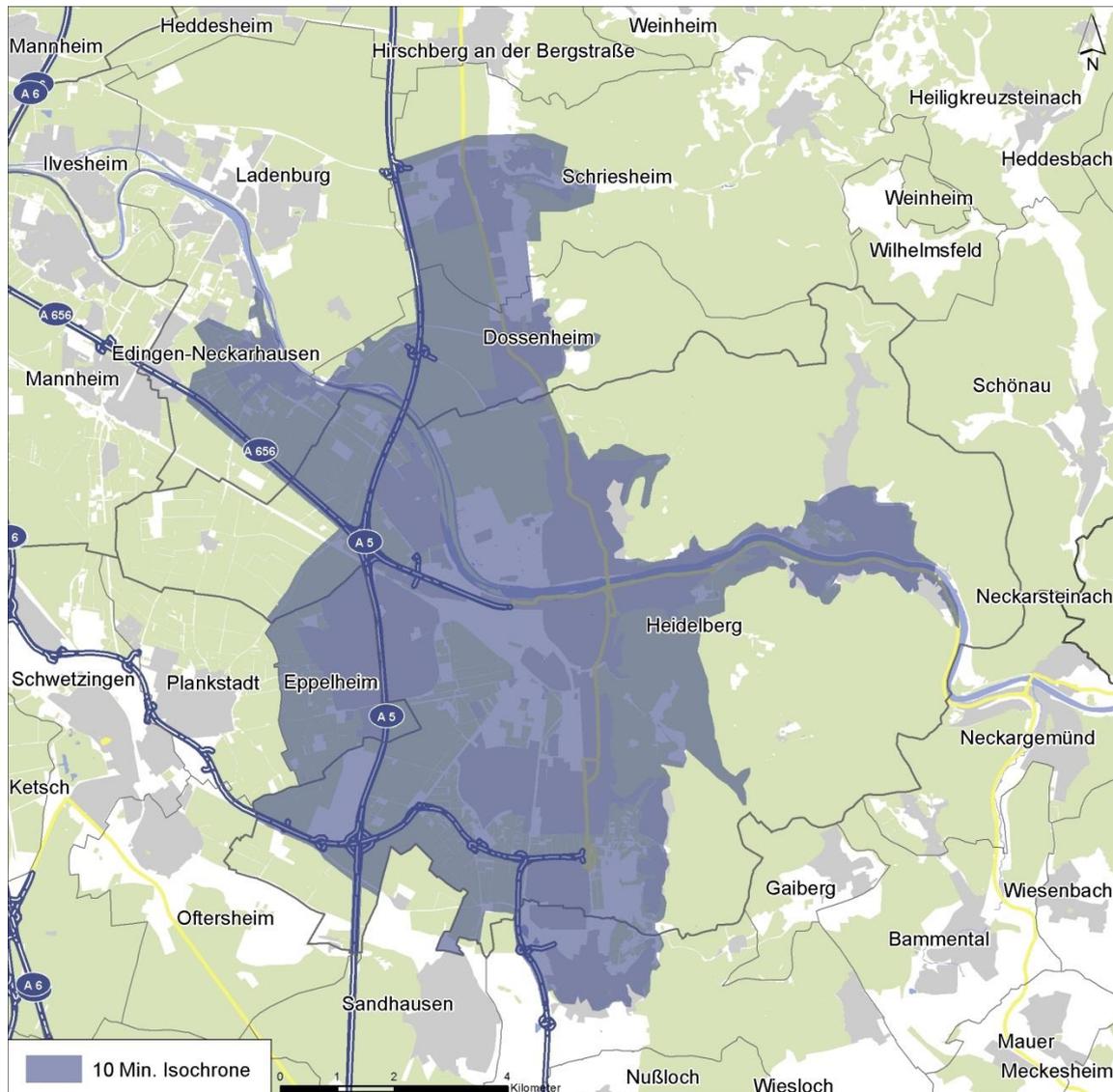
Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsbereich des Planvorhabens. Hierzu erfolgt eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) und eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

#### **3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

---

Der Untersuchungsraum konzentriert sich auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB sowie alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte. Beim Lebensmitteleinkauf besteht in der Regel eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Versorgungsverhalten der Kunden, so dass diese Bedarfsgüter überwiegend vor Ort gekauft werden. Unter Berücksichtigung der Größenordnung des Gesamtvorhabens sowie der teils mit regionaler Ausstrahlungskraft geplanten Anbieter (z.B. Edeka mit Scheck-In-Center Konzept) kann losgelöst von den örtlichen Gegebenheiten zunächst eine räumliche Ausdehnung von bis zu 10 Fahrminuten angenommen werden. Die so entstandene Isochrone muss den örtlichen Siedlungsstrukturen, der räumlichen Barrierewirkung der natürlichen Topographie sowie einzelner Verkehrsstrassen sowie der Verteilung der Angebotsstandorte im Raum angepasst werden, so dass sich das Untersuchungsgebiet wie folgt abgrenzt.

## Karte 2 Untersuchungsraum



Quelle: ArcGIS-gestützte Berechnung

Somit erstreckt sich der Untersuchungsraum im Wesentlichen über das Stadtgebiet Heidelbergs, ausgenommen der östlichen Höhenzüge, womit der überwiegende Siedlungsbereich Heidelbergs innerhalb des Einzugsbereiches liegt. Im Osten reicht der Untersuchungsraum entlang der Neckar-Talsole bis in den etwas abgelegenen Stadtteil Ziegelhausen. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage reicht der Einzugsbereich im Süden über die Stadtgrenzen hinaus, so dass auch noch die Nachbargemeinde Leimen mit zum Untersuchungsraum hinzugerechnet werden kann. Weiter westlich gehört das Einzelhandelsangebot der Nachbargemeinde Eppelheim zum Untersuchungsraum und ist somit in die Wirkungsanalyse einzustellen. Im Norden erstreckt sich der Untersuchungsraum begünstigt durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bis in die Nachbargemeinden Edingen-Neckarhausen sowie entlang der Bundesstraße 9 über Dossenheim bis in die Nachbargemeinde Schriesheim.

### **3.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsraum**

---

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Planvorhaben sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandelsangebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese soll im Folgenden kurz anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsraum

|   | Einwohner | Einzelhandels-<br>relevante Kaufkraft-<br>kennziffer | Untersuchungs-<br>relevante Pro-Kopf-<br>Kaufkraft<br>Nahrungs- und Ge-<br>nussmittel***<br>in Euro / Einwohner | Untersuchungs-<br>relevante Pro-Kopf-<br>Kaufkraft<br>Gesundheits- und Kör-<br>perpflegeartikel***<br>in Euro / Einwohner | Sortiments-<br>spezifisches Kauf-<br>kraftvolumen<br>Nahrungs- und Ge-<br>nussmittel***<br>in Mio. Euro | Sortiments-<br>spezifisches Kauf-<br>kraftvolumen<br>Gesundheits- und<br>Körperpflegeartikel<br>***<br>in Mio. Euro |
|---|-----------|--|---|---|---|---|
| <b>Heidelberg</b>                                       | 140.700*  | 100,9  | 2.127   | 343   | 299,3   | 48,3  |
| <b>Dossenheim</b>                                       | 12.500    | 107,8  | 2.262   | 367   | 28,3  | 4,6   |
| <b>Edingen-<br/>Neckarhausen</b><br>(Teilbereiche)      | 9.400     | 102,4  | 2.156   | 348   | 20,3  | 3,3   |
| <b>Eppelheim</b>  | 15.000    | 103,9  | 2.185   | 353   | 32,8  | 5,3   |
| <b>Leimen</b><br>(ohne Gangelloch)                      | 24.700    | 99,5   | 2.100   | 338   | 51,9  | 8,3   |
| <b>Schriesheim</b><br>(ohne Altenbach<br>und Ursenbach) | 12.700    | 114,5  | 2.392   | 391   | 30,4  | 5,0   |
| <b>Gesamt</b>   | 215.000   |  |   |   | 463,0   | 74,8  |

Quelle: \*Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stand 21.12.2011, hierbei wurde die Einwohner Prognose in der mittleren Variante für den Stadtteil Bahnstadt (Stadt Heidelberg 2012: Einwohnerentwicklung in der Bahnstadt) berücksichtigt, IFH Retail Consultants, Köln 2012, \*\*\* eigene Berechnung auf Basisdaten IFH Retail Consultants, Köln 2012, gerundete Werte

- In der **Stadt Heidelberg** leben derzeit rund **135.900 Einwohner**<sup>16</sup>. Unter Berücksichtigung des durch die Entwicklung der Bahnstadt hervorgerufenen externen Zuzugs wird die Stadt Heidelberg aller Voraussicht nach zum Realisierungsdatum 2016 über eine höhere Einwohnerzahl und somit über ein höheres Kaufkraftpotenzial verfügen. Hierbei finden die Einwohnerprognosen<sup>17</sup> der Gesamtstadt ebenfalls Berücksichtigung. Das als Nahversorgungszentrum konzipierte Vorhaben wird ein Großteil seines zukünftigen Umsatzes aus dem Kaufkraftpotenzial der prognostizierten Bevölkerung des neuen Stadtteils generieren, so dass dieses in die Untersuchung einzustellen ist. Unter den getroffenen Annahmen verfügt die Heidelberger Bevölkerung bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 100,9** in der Stadt Heidelberg über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.127 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Demnach beträgt das sortimentspezifische **Kaufkraftvolumen** der Heidelberger Bevölkerung in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 300 Mio. Euro**. In der **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel** liegt die Pro-Kopf Kaufkraft bei 343 Euro, was einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von **rund 48 Mio. Euro** entspricht.
- Bei einer Einwohnerzahl von rund **12.500** und einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 107,8** verfügt die **Gemeinde Dossenheim** über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **28,3 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** und ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **4,6 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Dies entspricht einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.262 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 367 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.
- Im untersuchungsrelevanten Teilbereich der **Nachbargemeinde Edingen-Neckarhausen** leben derzeit rund **9.400 Einwohner**. Bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 102,4** verfügt die lokale Bevölkerung über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.156 Euro in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, so dass sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von **20,3 Mio. Euro** ergibt. In der **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verfügt die lokale Bevölkerung über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 345 Euro. Dies entspricht einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von **3,3 Mio. Euro**.
- Die Nachbargemeinde **Eppelheim** weist eine Einwohnerzahl von rund **15.000**. Bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 103,8** verfügt die Gemeinde in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** somit über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **30,4 Mio. Euro** und ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **5,0 Mio. Euro** in der **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Dies entspricht einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.262 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 367 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.
- Bei einer Einwohnerzahl von rund **24.200** und einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 99,5** verfügt die südliche Nachbargemeinde **Leimen** (ohne das außerhalb

<sup>16</sup> Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stand 21.12.2011

<sup>17</sup> Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2010: Bevölkerungsvorausberechnung der Wohnbevölkerung bis 2025 für Heidelberg und die Stadtteile nach Alter

des Untersuchungsgebietes liegenden Gangelloch) über ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **51,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** und ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von rund **8,3 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Dies entspricht einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.100 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 338 Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

- In der Gemeinde **Schriesheim** leben derzeit rund 14.900 Einwohner. Die zum Gemeindegebiet gehörigen Ortschaften Altenbach und Ursenbach liegen jedoch nicht im Untersuchungsgebiet, so dass diese in Abzug zu bringen sind. Innerhalb des Einzugsgebietes des Vorhabens leben **rund 12.700 Einwohner**. Bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von 114,5** verfügt die lokale Bevölkerung über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.392 Euro in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, so dass sich ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen **35,7 Mio. Euro** ergibt. In der **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verfügt die lokale Bevölkerung über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 391 Euro. Dies entspricht einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von **5,8 Mio. Euro**.

### 3.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

---

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m<sup>2</sup>) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot und der errechneten Umsätze im Untersuchungsraum geben Tabelle 2 und Tabelle 3.

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. 97.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhoben. Davon entfallen rund 81.000 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 16.000 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Darin enthalten sind bereits die perspektivischen Verkaufsflächen der verfestigten Planungen (siehe Kapitel 1).
- Der erwirtschaftete Umsatz beläuft sich geschätzt auf rd. 496 Mio. Euro. Ein Großteil hiervon entfällt mit rd. 420 Mio. Euro Umsatzvolumen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel kann ein Umsatzvolumen von rund 76 Mio. Euro aufweisen.
- Der mit Abstand höchste projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit ca. 76.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 374 Mio. Euro Umsatz aus der Vorhabengemeinde Heidelberg.

**Tabelle 2: Verkaufsflächen in den projektrelevanten Branchen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m<sup>2</sup>)**

| Angebotsstandorte                                       | Nahrungs- und Genussmittel | Gesundheit und Körperpflege | Summe <sup>1</sup> |
|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Stadt Heidelberg  |                            |                             |                    |
| Hauptgeschäftszentrum Altstadt                          | 3.300                      | 1.200                       | 4.500              |
| Stadtteilzentrum Bergheim (inkl. Kleinmarkthalle)       | 4.600                      | 1.200                       | 5.800              |
| Stadtteilzentrum Weststadt (inkl. Kurfürste Carré)      | 4.900                      | 1.200                       | 6.100              |
| Nahversorgungszentrum Boxberg                           | 400                        | <100                        | 500                |
| Nahversorgungszentrum Emmertsgrund                      | 700                        | <100                        | 700                |
| Nahversorgungszentrum Handschuhsheim                    | 1.000                      | 500                         | 1.500              |
| Nahversorgungszentrum Handschuhsheim/Furtwängler Straße | 400                        | <100                        | 500                |
| Nahversorgungszentrum Kirchheim                         | 2.200                      | 600                         | 2.800              |
| Nahversorgungszentrum Neuenheim                         | 1.100                      | 300                         | 1.400              |
| Nahversorgungszentrum Pfaffengrund Kranichweg           | 300                        | 100                         | 400                |
| Nahversorgungszentrum Rohrbach                          | 600                        | 200                         | 800                |
| Nahversorgungszentrum Wieblingen                        | <100                       | <100                        | 100                |
| Nahversorgungszentrum Ziegelhausen                      | 600                        | <100                        | 600                |
| Sonderstandort GE Pfaffengrund                          | 5.700                      | 1.300                       | 7.000              |
| Sonderstandort GE Wieblingen                            | 3.600                      | 400                         | 4.000              |
| Sonderstandort Handschuhsheim                           | 5.000                      | 1.000                       | 6.000              |
| Sonderstandort Rohrbach Süd                             | 7.400                      | 1.100                       | 8.600              |
| Streulage Altstadt                                      | 1.900                      | 200                         | 2.100              |

| Angebotsstandorte                               | Nahrungs-<br>und Ge-<br>nussmittel | Gesundheit<br>und Kör-<br>perpflege | Summe <sup>1</sup> |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Streulage Bahnstadt                             | 1.700                              | 400                                 | 2.100              |
| Streulage Bergheim                              | 900                                | 300                                 | 1.300              |
| Streulage Emmertsgrund                          | <100                               | -                                   | <100               |
| Streulage Handschuhsheim                        | 800                                | 100                                 | 900                |
| Streulage Kirchheim                             | 2.100                              | 200                                 | 2.300              |
| Streulage Neuenheim<br>(inkl. Mathematikon)     | 2.500                              | 800                                 | 3.300              |
| Streulage Pfaffengrund                          | <100                               | -                                   | <100               |
| Streulage Rohrbach                              | 2.300                              | 200                                 | 2.500              |
| Streulage Rohrbach West<br>(perspektivisch NVZ) | 5.300                              | 1.000                               | 6.300              |
| Streulage Weststadt                             | 600                                | <100                                | 1.200              |
| Streulage Wieblingen                            | 800                                | 200                                 | 900                |
| Streulage Ziegelhausen                          | 1.900                              | <100                                | 2.000              |
| <b>Gemeinde Dossenheim</b>                      |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                                      | 500                                | < 50 m <sup>2</sup>                 | 500                |
| Streulage gesamt                                | 2.400                              | 800                                 | 3.200              |
| <b>Gemeinde Edingen-Neckarhausen</b>            |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                                      | 200                                | -                                   | 200                |
| Streulage gesamt                                | 2.700                              | 600                                 | 3.300              |
| <b>Gemeinde Eppelheim</b>                       |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                                      | <100                               | -                                   | <100               |
| Streulage gesamt                                | 5.100                              | 900                                 | 6.000              |

| Angebotsstandorte           | Nahrungs-<br>und Ge-<br>nussmittel | Gesundheit<br>und Kör-<br>perpflege | Summe <sup>1</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Gemeinde Leimen</b>      |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                  | <100                               | -                                   | <100               |
| Streulage gesamt            | 2.200                              | 700                                 | 2.900              |
| <b>Gemeinde Schriesheim</b> |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                  | 1.100                              | 100                                 | 1.100              |
| Streulage gesamt            | 3.700                              | 300                                 | 3.700              |
| <b>Gesamt</b>               | <b>80.800</b>                      | <b>16.400</b>                       | <b>97.200</b>      |

- <sup>1</sup> Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich  
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

**Tabelle 3: Geschätzte Umsätze in den projektrelevanten Branchen im Untersuchungsraum (Angaben in Mio. Euro)**

| Angebotsstandorte  | Nahrungs-<br>und Ge-<br>nussmittel | Gesundheit<br>und Körper-<br>pflege | Summe <sup>1</sup> |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Stadt Heidelberg</b>                                      |                                    |                                     |                    |
| Hauptgeschäftszentrum Altstadt                               | 14,4                               | 4,7                                 | 19,1               |
| Stadtteilzentrum Bergheim<br>(inkl. Kleinmarkthalle)         | 23,9                               | 4,9                                 | 28,8               |
| Stadtteilzentrum Weststadt<br>(inkl. Kurfürste Carré)        | 22,8                               | 4,8                                 | 27,6               |
| Nahversorgungszentrum Boxberg                                | 1,8                                | 0,3                                 | 2,1                |
| Nahversorgungszentrum Emmertsgrund                           | 2,8                                | 0,3                                 | 3,1                |
| Nahversorgungszentrum Handschuhsheim                         | 4,7                                | 2,2                                 | 6,9                |
| Nahversorgungszentrum Handschuhs-<br>heim/Furtwängler Straße | 1,9                                | 0,2                                 | 2,1                |
| Nahversorgungszentrum Kirchheim                              | 14,3                               | 2,7                                 | 17,0               |

| Angebotsstandorte                                | Nahrungs-<br>und Ge-<br>nussmittel | Gesundheit<br>und Körper-<br>pflege | Summe <sup>1</sup> |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Nahversorgungszentrum Neuenheim                  | 5,5                                | 1,1                                 | 6,6                |
| Nahversorgungszentrum Pfaffengrund<br>Kranichweg | 1,5                                | 0,3                                 | 1,8                |
| Nahversorgungszentrum Rohrbach                   | 1,9                                | 0,8                                 | 2,7                |
| Nahversorgungszentrum Wieblingen                 | 0,3                                | 0,7                                 | 1,0                |
| Nahversorgungszentrum Ziegelhausen               | 2,5                                | 0,2                                 | 2,7                |
| Sonderstandort GE Pfaffengrund                   | 27,4                               | 5,4                                 | 32,8               |
| Sonderstandort GE Wieblingen                     | 20,5                               | 1,8                                 | 22,3               |
| Sonderstandort Handschuhsheim                    | 29,3                               | 4,4                                 | 33,7               |
| Sonderstandort Rohrbach Süd                      | 36,3                               | 4,9                                 | 41,2               |
| Streulage Altstadt                               | 8,4                                | 0,7                                 | 9,0                |
| Streulage Bahnstadt                              | 11,7                               | 1,5                                 | 13,2               |
| Streulage Bergheim                               | 5,3                                | 1,4                                 | 6,7                |
| Streulage Emmertsgrund                           | 0,2                                | -                                   | 0,2                |
| Streulage Handschuhsheim                         | 3,7                                | 0,4                                 | 4,1                |
| Streulage Kirchheim                              | 8,9                                | 0,7                                 | 9,6                |
| Streulage Neuenheim<br>(inkl. Mathematikon)      | 15,8                               | 3,2                                 | 19,0               |
| Streulage Pfaffengrund                           | 0,3                                | -                                   | 0,3                |
| Streulage Rohrbach                               | 11,8                               | 0,8                                 | 12,6               |
| Streulage Rohrbach West<br>(perspektivisch NVZ)  | 24,1                               | 5,5                                 | 29,6               |
| Streulage Weststadt                              | 3,5                                | 0,2                                 | 3,7                |
| Streulage Wieblingen                             | 3,6                                | 0,2                                 | 3,8                |

| Angebotsstandorte                    | Nahrungs-<br>und Ge-<br>nussmittel | Gesundheit<br>und Körper-<br>pflege | Summe <sup>1</sup> |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Streulage Ziegelhausen               | 10,3                               | 0,5                                 | 10,8               |
| <b>Gemeinde Dossenheim</b>           |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                           | 2,8                                | 0,1                                 | 2,9                |
| Streulage gesamt                     | 13,1                               | 4,7                                 | 17,8               |
| <b>Gemeinde Edingen-Neckarhausen</b> |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                           | 1,0                                | -                                   | 1,0                |
| Streulage gesamt                     | 15,5                               | 3,9                                 | 19,4               |
| <b>Gemeinde Eppelheim</b>            |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                           | 0,2                                | -                                   | 0,2                |
| Streulage gesamt                     | 24,8                               | 5,0                                 | 29,8               |
| <b>Gemeinde Leimen</b>               |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                           | 0,5                                | -                                   | 0,5                |
| Streulage gesamt                     | 13,8                               | 4,6                                 | 18,4               |
| <b>Gemeinde Schriesheim</b>          |                                    |                                     |                    |
| Innenstadt                           | 5,7                                | 0,5                                 | 6,1                |
| Streulage gesamt                     | 24,5                               | 2,0                                 | 26,5               |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>420,1</b>                       | <b>75,7</b>                         | <b>495,8</b>       |

<sup>1</sup> Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich  
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzeptes, des in Aufstellung befindlichen Nahversorgungskonzeptes sowie der durchgeführten Ortsbegehungen lassen sich innerhalb des Heidelberger Stadtgebietes insgesamt 13 zentrale Versorgungsbereiche (siehe Karte 3) identifizieren. Dabei handelt es sich nicht um planerisch festgelegte zentralen Versorgungsbereichen, sondern aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ablesbare faktische zentrale Versor-

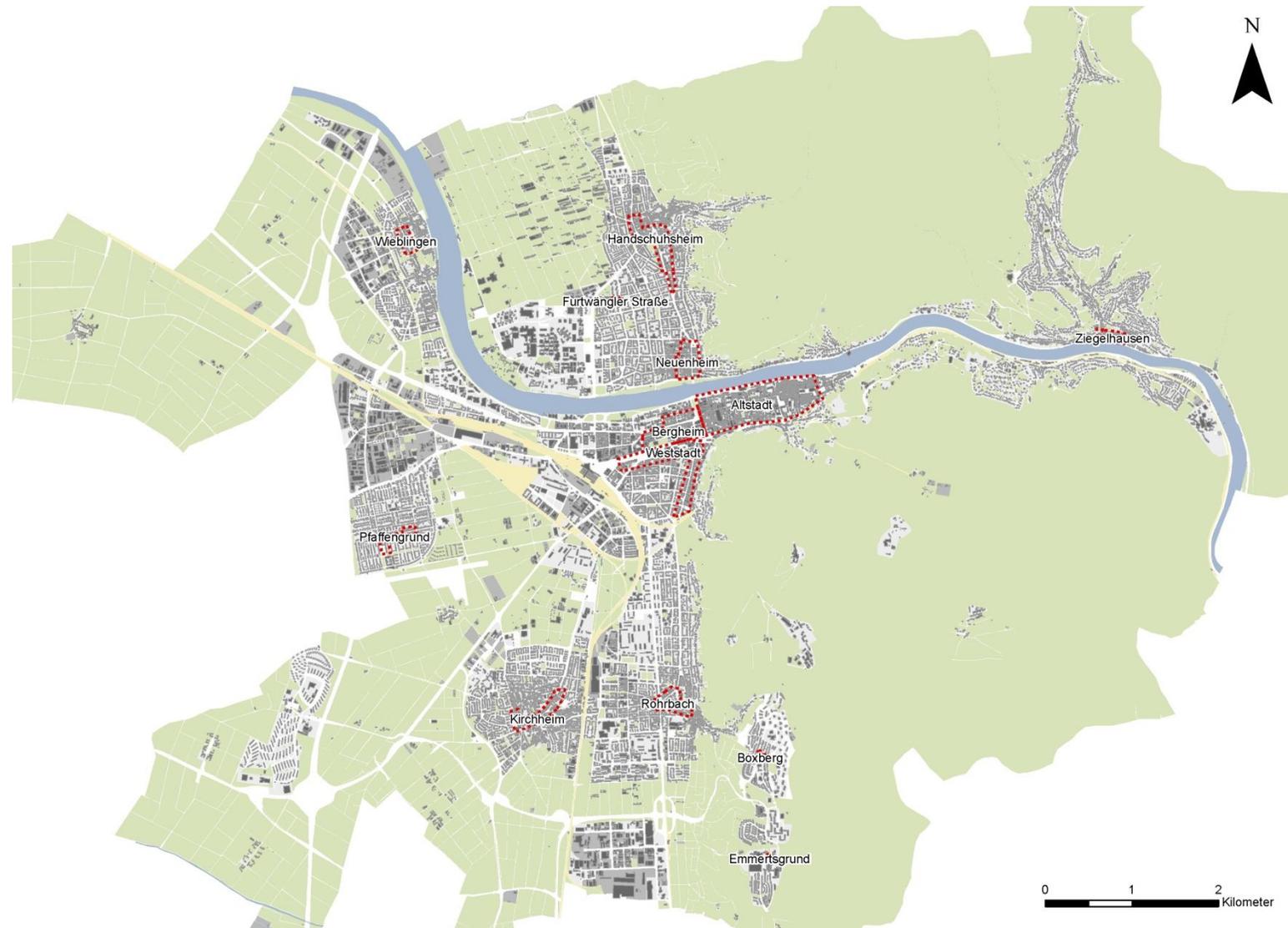
gungsbereiche<sup>18</sup>

.

---

<sup>18</sup> Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn. 163ff.

Karte 3: Übersicht zentraler Bereiche im Stadtgebiet Heidelberg



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum mit überörtlicher Bedeutung sowie den beiden übergeordneten Stadtteilzentren Bergheim und Weststadt mit einer Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus sind die übrigen zentralen Versorgungsbereiche überwiegend auf die Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ausgerichtet. Darüber hinaus bestehen im Heidelberger Stadtgebiet mehrere dezentrale Einzelhandelsagglomerationen mit oftmals großflächigen Einzelhandelsbausteinen (u.a. Sonderstandort Handschuhheim, Sonderstandort Rohrbach Süd, Sonderstandort Rohrbach West, Sonderstandort Gewerbegebiet Wieblingen, Sonderstandort Gewerbegebiet Pfaffengrund) sowie solitäre Angebotsstandorte, die zur Versorgung der Bevölkerung Heidelbergs beitragen.

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Nachbargemeinden verfügen nicht über ein Einzelhandelskonzept bzw. räumlich konkretisierte zentrale Versorgungsbereiche. Allerdings sind im Rahmen einer Untersuchung zum Thema „Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels“<sup>19</sup> für den Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim zentrale Bereiche festgelegt worden.

Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Verträglichkeitsüberprüfung i.S. des § 11 (3) BauNVO ist es zwingend geboten, räumlich konkretisierte zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, auf dessen Funktionsfähigkeit sich ein Ansiedlungsvorhaben nicht auswirken darf. Die abgegrenzten faktischen zentralen Versorgungsbereiche sind unter Berücksichtigung folgender funktionaler und städtebaulicher Kriterien festgelegt worden.

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

#### Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

### **3.3.1 Innenstadt Dossenheim**

---

Im Dossheimer Geschäftszentrum, welches in 4,9 km Luftlinienentfernung in nordöstlicher Richtung zum Vorhabenstandort liegt, führen acht Anbieter eine der untersuchungsrelevanten

<sup>19</sup> AGENDA 1999: Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandels - Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse, - Kaufkraftströme und Prognosen -

Warengruppen im Kernsortiment. Die autokundenorientierten Einzelhandelsagglomerationen im Norden Dossenheims (u.a. Kaufland, dm) sowie im Gewerbegebiet Handschuhsheim treten als wesentliche Konkurrenzstandorte auf. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist der größte Anbieter im Dossenheimer Zentrum der Lebensmittelmarkt nah und gut (rund 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der aufgrund seiner Größenordnung nicht zukunftsfähig aufgestellt ist. Dieser wird durch weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzt. Insgesamt verfügt das Geschäftszentrum über rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das sortimentspezifische Angebot im Bereich Gesundheits- und Körperpflege wird ausschließlich durch Randsortimente abgedeckt und fällt mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sehr gering aus.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Dossenheim ist aufgrund seiner Angebotsausstattung als unterdurchschnittlich zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einkaufsorientierung der Dossenheimer Bevölkerung im Wesentlichen auf die Einzelhandelsagglomerationen in städtebaulich nicht integrierten Lagen nördlich und südlich des Zentrums ausrichtet.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Geschäftszentrum Dossenheim

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 500 m <sup>2</sup>                | < 50 m <sup>2</sup>                              |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Nah und Gut (rund 300 m <sup>2</sup> ) | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.2 Innenstadt Edingen-Neckarhausen

Das Geschäftszentrum der Nachbarkommune Edingen-Neckarhausen liegt ca. 6,2 km nordwestlich des Vorhabenstandortes und ist in zwei Versorgungsbereiche aufgeteilt, welche jeweils im südlichen Stadtteil Edingen und im nördlichen Stadtteil Neckarhausen liegen. Als Konkurrenzstandort treten die südlich gelegenen Standortbereiche des Nahversorgungszentrums Wieblingen sowie des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Wieblingen auf.

Das Einzelhandelsangebot in den untersuchungsrelevanten Warengruppen besteht im Geschäftszentrum von Edingen-Neckarhausen aus sieben kleinteiligen Lebensmittelhandwerksbetrieben, die insgesamt weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen können. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind im Geschäftszentrum keine Anbieter vorhanden.

Für die rund 14.300 Einwohner der Gemeinde ist das Angebot insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten. In städtebaulich nicht integrierter Lage übernehmen zwei Lebensmittel-discounter sowie ein Drogeriefachmarkt die grundlegende Versorgung der lokalen Bevölkerung.

**Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Geschäftszentrum Edingen-Neckarhausen**

|  | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|--|--|--|
| Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche            | rund 150 m <sup>2</sup>                | -  |
| strukturprägende Anbieter (Anbieter/ Gesamtverkaufsfläche) | -                                      | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.3 Innenstadt Eppelheim

Im Eppelheimer Geschäftszentrum führt lediglich ein Anbieter (Bäckerei) die untersuchungsrelevante Warengruppe im Kernsortiment. Der Geschäftsbereich liegt in 3,1 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort und grenzt direkt an die Bundesautobahn 5 an, welche Eppelheim vom Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund trennt. Als Konkurrenzstandort kann für Eppelheim die Standorte im benachbarten Stadtteil Pfaffengrund sowie der perspektivische Standort Bahnstadt identifiziert werden. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel ist nach Aufgabe einer Schlecker Filiale kein Betrieb mehr ansässig, der das sortimentspezifische Angebot führt.

Das relevante Angebot in der Stadt Eppelheim befindet sich außerhalb der eigentlichen Innenstadt und umfasst drei Standortbereiche, die durch ein Einzelhandelskonzept (als Vereinbarung zwischen dem NV Heidelberg-Mannheim und der Stadt Eppelheim – 2004) gesichert sind. Hier finden sich mehrere, auch großflächige Lebensmittelanbieter sowie ein Drogeriefachmarkt.

**Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Geschäftszentrum Eppelheim**

|  | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|--|--|--|
| Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche            | < 50 m <sup>2</sup>                    | -  |
| strukturprägende Anbieter (Anbieter/ Gesamtverkaufsfläche) | -                                      | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.4 Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt

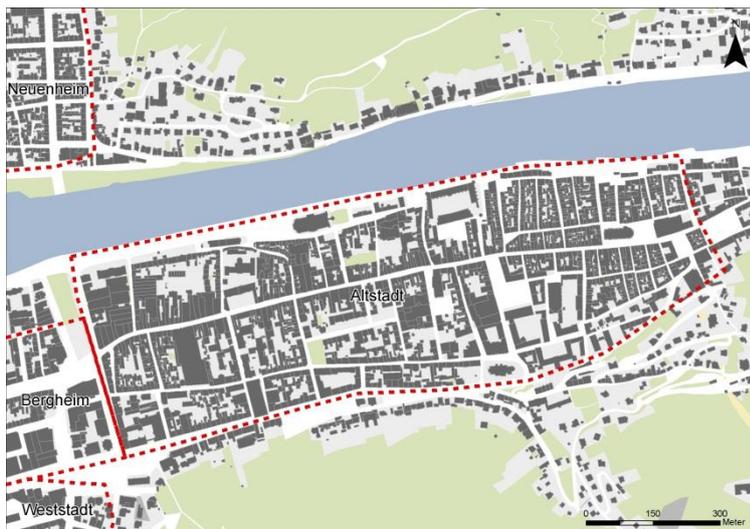
Die Heidelberger Altstadt als Hauptgeschäftszentrum und touristischer Magnet der Stadt Heidelberg liegt knapp **2,5 km östlich des Vorhabenstandortes** im gleichnamigen Stadtteil. Im Westen grenzt die Altstadt unmittelbar an das Stadtteilzentrum Bergheim an. Das Stadtteilzentrum Weststadt sowie das Nahversorgungszentrum Neuenheim liegen ebenfalls in räumlicher Nähe zum westlichen Eingangsbereich in das Geschäftszentrum. In der rund 1.500 Meter langen hochfrequentierten Fußgängerzone in der Hauptstraße befindet sich ein umfangreiches Einzel-

handelsangebot mit zahlreichen internationalen und nationalen Filialketten mit einem eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Bereich der innerstädtischen Leitbranchen wie z.B. Bekleidung und Textilien. Der dichte Einzelhandelsbesatz reicht teilweise bis in die abgehenden Seitenstraßen hinein. Neben dem überwiegend kleinteilig geprägten Einzelhandel prägen v.a. Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie touristische Sehenswürdigkeiten das Hauptgeschäftszentrum.

In den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sind überwiegend kleinteilige Anbieter im zentralen Versorgungsbereich vorhanden. Großformatige Bausteine sind aufgrund der kleinteiligen Altstadtstrukturen auch nur schwer zu integrieren. Neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Feinkost- bzw. Lebensmittelgeschäften sind lediglich ein kleinerer Lebensmitteldiscounter (Penny) sowie zwei kleinere Lebensmitteläden vorhanden. In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel summiert sich das kleinteilige Angebot im Hauptgeschäftszentrum auf insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Das Angebot im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel setzt sich neben einem kleineren Drogeriefachmarkt (rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überwiegend aus kleineren Parfümerien und Apotheken zusammen. Insgesamt sind in der Altstadt rund **1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel** erhoben worden.

Die Altstadt nimmt aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbesatzes sowie der weitergehenden Angebotsformen mit überregionaler Bedeutung eine herausragende Position innerhalb des Heidelberger Zentrengefüges ein. Hinsichtlich der Versorgungsfunktion in den kurzfristigen Bedarfsstufen (u.a. Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel) spielt das Zentrum keine zentrale Rolle und grenzt sich in den Angebotsstrukturen deutlich vom geplanten Nahversorgungszentrum ab. Für die Altstadtbewohner übernehmen die benachbarten Stadtteilzentren Bergeheim und Weststadt eine wichtige Versorgungsfunktion.

#### Karte 4: Abgrenzung Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 3.300 m <sup>2</sup>              | rund 1.200 m <sup>2</sup>                        |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Penny (rund 400 m <sup>2</sup> )       | dm (rund 300 m <sup>2</sup> )                    |

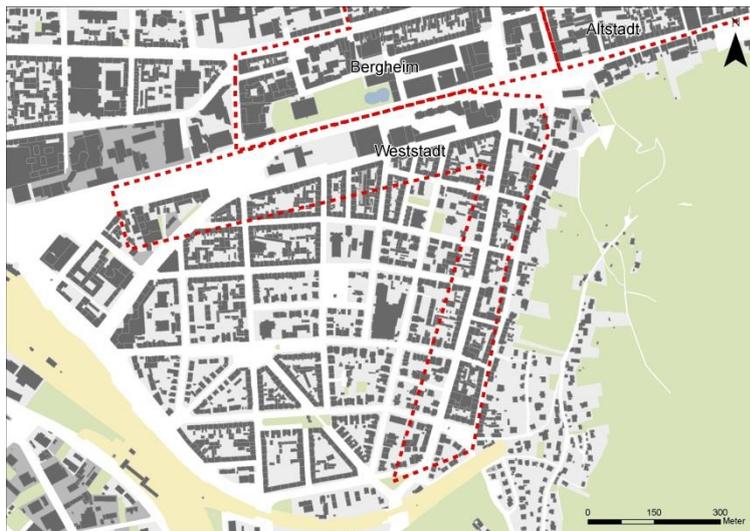
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.5 Stadtteilzentrum Heidelberg Weststadt

Das Stadtteilzentrum Weststadt liegt zentral im Heidelberger Stadtgebiet in einer räumlichen Entfernung von rund **1,5 km zum Vorhabenstandort** und ist somit der mit am nächsten gelegene faktische zentrale Versorgungsbereich. Im Norden grenzt das Stadtteilzentrum unmittelbar an das Stadtteilzentrum Bergheim an. Zwischen den Zentren besteht eine Trennwirkung durch die Verkehrsstrasse Kurfürsten-Anlage. Aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsangebotes, das über den Grundversorgungsbedarf hinaus geht übernimmt das Stadtteilzentrum auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtteile. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich beidseitig entlang der Bahnhofstraße sowie im weiteren Verlauf in südliche Richtung entlang der Rohrbacher Straße. Während in diesem Bereich ein Mix aus großformatigen und kleinteiligen Einzelhandelsbausteinen vorherrscht, befinden sich in den abgehenden Seitenstraßen sowie im Quartiersinneren überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit einer deutlich geringeren Einzelhandelsdichte.

Ein Großteil des im Stadtteilzentrum lokalisierten Einzelhandelsangebotes konzentriert sich auf die untersuchungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)** sowie **Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**. Das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich zeichnet sich durch einen hohen Betriebstypenmix (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt) aus. Größte Anbieter in den untersuchungsrelevanten Warengruppen sind ein Verbrauchermarkt der Handelskette Kaufland (rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein knapp unterhalb der Großflächigkeit rangierender Biomarkt (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel ein Filialbetrieb der Handelskette Müller (rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Als weiterer strukturprägender Anbieter fungieren zwei kleinere Lebensmitteldiscounter. Mit einem großflächigen Baumarkt verfügt das Zentrum zudem über einen Magnetbetrieb im Bereich der langfristigen Bedarfsdeckung. Die übrigen Strukturen sind überwiegend durch kleinteilige Einzelhandelsbausteine geprägt.

Im Rahmen der bereits begonnenen Baumaßnahme Kurfürste Carré wird das Einzelhandelsangebot zukünftig um einen großflächigen Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> sowie weitere kleinere Ladeneinheiten gestärkt und abgerundet, so dass Stadtteilzentrum auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion als übergeordnetes Stadtteilzentrum nachkommen kann und über entsprechend konkurrenzfähige und moderne Angebotsformen verfügt.

**Karte 5: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heidelberg Weststadt**

Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 8: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Stadtteilzentrum Heidelberg Weststadt**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel   | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 3.200 m <sup>2</sup>  | rund 1.100 m <sup>2</sup>                        |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Kaufland (rd. 1.800 m <sup>2</sup> )<br>Bio Markt Füllhorn<br>(rund 800 m <sup>2</sup> ) | Müller (rund 300 m <sup>2</sup> )                |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.6 Stadtteilzentrum Heidelberg Bergheim

Das knapp **1,5 km nordöstlich des Vorhabenstandortes** gelegene Stadtteilzentrum Bergheim ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg (2006) eines der beiden übergeordneten Stadtteilzentren. Direkt westlich angrenzend an die Fußgängerzone der Altstadt kann es in diesem Bereich deutlich von der hohen Passantenfrequenz profitieren. Zudem erhöht der ÖPNV Knotenpunkt sowie die großmaßstäblichen Einzelhandelsbausteine Kaufhof am Bismarckplatz und das südlich gelegene Einkaufscenter "Das Carré" die Attraktivität des Stadtteilzentrums. Einen entsprechenden urbanen Charakter weist das Zentrum insbesondere im östlichen Teilbereich auf. Im Süden grenzt es unmittelbar an das Stadtteilzentrum Weststadt an. Der weitere Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Bergheimer Straße in westliche Richtung und mit einer geringen Einzelhandelsdichte auch im Bereich der parallel verlaufenden Poststraße.

Neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der typisch innerstädtischen Leitbranchen (z.B. Bekleidung und Textilien) kann das Stadtteilzentrum ein vielfältiges und umfangreiches Angebot im Bereich der untersuchungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel (3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)** sowie **Gesundheits- und Körperpflegeartikel (1.000 m<sup>2</sup> Ver-**

kaufsfläche) aufbieten.

Insgesamt verfügt das Zentrum über drei für die Untersuchung relevante, strukturprägende Magnetbetriebe. Neben dem Drogeriemarkt dm (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind dies der Lebensmittelvollsortimenter Rewe im Carré (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der ebenfalls großflächige Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Poststraße. Hier entsteht zudem noch im Jahr 2012 eine Kleinmarkthalle u.a. mit einem Biomarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In absehbarer Zeit wird sich auch das Angebot in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel um einen strukturprägenden Anbieter erweitern. Das bisherige Woolworth-Gebäude wird ein Drogeriefachmarkt der Handelskette Müller beziehen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt 2.500 m<sup>2</sup>. Das nahversorgungsrelevante Angebot der strukturprägenden Betriebe wird ergänzt durch Angebote kleiner Lebensmittelfachgeschäfte, Geschäfte des Lebensmittelhandwerks, einem kleineren Biomarkt sowie Apotheken, Parfümerien und dem nicht unerheblichen Randsortiment des Warenhauses Galeria Kaufhof.

Die Angebotsstrukturen im Zentrum stellen sich derzeit als stabil dar und entsprechen der Versorgungsfunktion eines übergeordneten Stadtteilzentrums mit Ausstrahlungskraft in die umliegenden Stadtteile. Durch die Einrichtung einer Kleinmarkthalle wird das Zentrum zukünftig um einen modernen Einzelhandelsbaustein ergänzt.

#### Karte 6: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heidelberg Bergheim



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 9: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Stadtteilzentrum Heidelberg Bergheim**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                 | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 3.300 m <sup>2</sup>  | rund 1.000 m <sup>2</sup>                        |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Aldi ( rund 1.200 m <sup>2</sup> )<br>Rewe ( rund 900 m <sup>2</sup> ) | dm (rund 400 m <sup>2</sup> )                    |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.7 Nahversorgungszentrum Heidelberg Boxberg

Im am Westhang des Königstuhls gelegen Stadtteil Boxberg, der in rund **4,2 km Luftlinienentfernung in südöstliche Richtung zum Vorhabenstandort** liegt, führen nur sechs Anbieter eines der untersuchungsrelevanten Warengruppen als Hauptsortiment. Durch die räumliche Nähe und das umfangreiche Angebot tritt insbesondere der Sonderstandort Rohrbach Süd (Einkaufscenter Kaufland) als Konkurrenzstandort auf. Größte Anbieter im Nahversorgungszentrum Boxberg ist der Lebensmittelmarkt Ihre Kette (rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Angebotsstrukturen werden durch kleinteilige Hauptsortimentsanbieter (zwei Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft) ergänzt. Insgesamt beträgt das sortimentspezifische Angebot **Nahrungs- und Genussmittel rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel ist nach Aufgabe der Schlecker Filiale nur noch eine Apotheke ansässig. Mit **weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** fällt das Angebot im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** entsprechend gering aus. Der ansässige Einzelhandel befindet sich innerhalb eines zentralen Gebäudekomplexes inmitten der 60er Jahre Siedlung, der gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich für Boxberg darstellt.

Entsprechend des eingeschränkten Angebotes ist davon auszugehen, dass die Boxberger Bevölkerung beim Lebensmitteleinkauf eine zusätzliche räumliche Einkaufsorientierung auf andere Angebotsstandorte, insbesondere den autokundenorientierten Sonderstandort Rohrbauch Süd aufweist.

Karte 7: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Boxberg



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 10: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Boxberg

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 400 m <sup>2</sup>                | < 100 m <sup>2</sup>                             |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Ihre Kette ( rund 300 m <sup>2</sup> ) | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

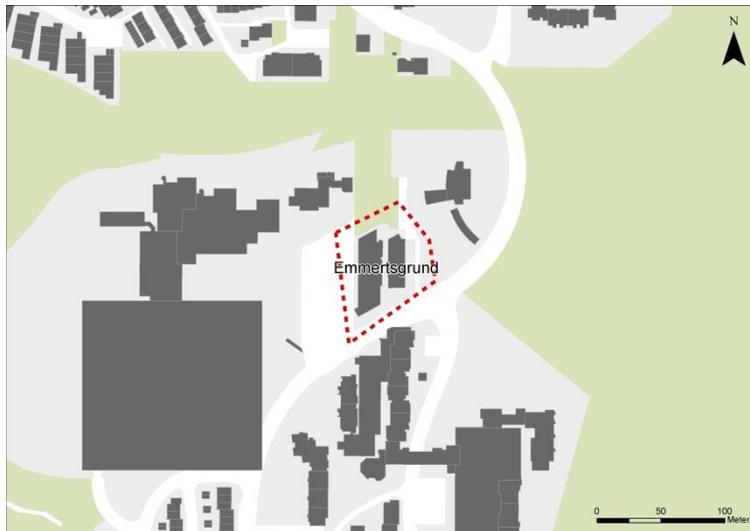
### 3.3.8 Nahversorgungszentrums Heidelberg Emmertsgrund

Im Ortsteil Emmertsgrund führen insgesamt vier Anbieter untersuchungsrelevante Warengruppen im Kernsortiment. Die in den 1970er Jahren entstandene Wohnsiedlung am Westhang des Königstuhls liegt in rund **5,2 km Luftlinienentfernung südöstliche Richtung zum Vorhabenstandort**. Als Konkurrenzstandort sind hier das Nahversorgungszentrum Rohrbach sowie das perspektivische Nahversorgungszentrum Rohrbach West und der Sonderstandort Rohrbach Süd zu nennen. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht das Angebot aus dem strukturprägenden Vollsortimenter nahkauf mit rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Vier weitere kleinteilige Betriebe ergänzen die Angebotsstrukturen. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt **rund 700 m<sup>2</sup>**. Im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** wird das Angebot von einer Apotheke sowie dem Randsortiment des Lebensmittelanbieters mit insgesamt **weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** vorgehalten. Bis auf eine städtebaulich integrierte Bäckerei sind die Einzelhandelsbetriebe in der im Forum 5 ansässig.

Das Zentrum ist auf die Grundversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerich-

tet. Hinsichtlich der Einwohnerzahl von rund 6.550 ist die Angebotsausstattung als durchschnittlich zu bewerten.

**Karte 8: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Emmertsgrund**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 11: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Emmertsgrund**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 700 m <sup>2</sup>                | < 100 m <sup>2</sup>                             |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | nahkauf ( rund 600 m <sup>2</sup> )    | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

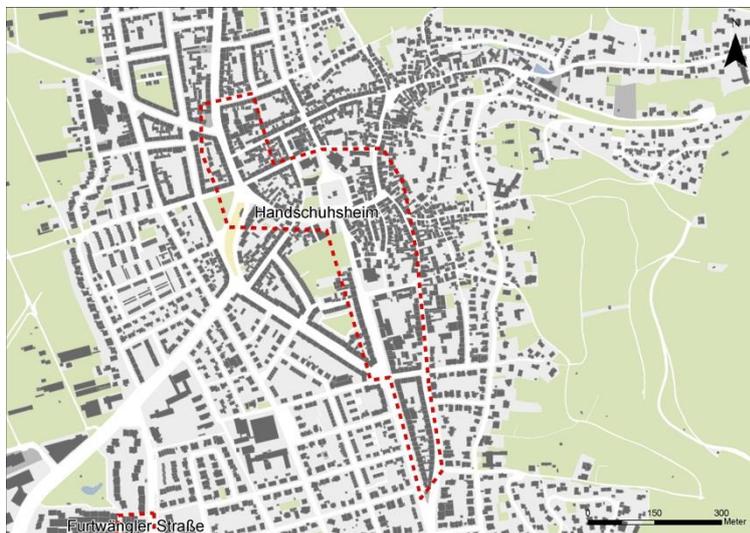
### 3.3.9 Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhsheim

Derzeit führen im Nahversorgungszentrums Handschuhsheim 27 Einzelhandelbetriebe eines der untersuchungsrelevanten Warengruppen als Kernsortiment. Hinzu führen einige weitere Betriebe die untersuchungsrelevanten Warengruppen als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Der faktische zentrale Versorgungsbereich des nördlichen Nahversorgungszentrums liegt in rund **3 km Luftlinienentfernung in nördlicher Richtung zum Vorhabenstandort**. Sowohl das südlich gelegene Nahversorgungszentrum Neuenheim als auch der autokundenorientierte Sonderstandort Handschuhsheim stellen Konkurrenzstandorte zum zentralen Versorgungsbereich Handschuhsheim dar. Im Bereich der untersuchungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** kann der faktische zentrale Versorgungsbereich insgesamt **1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen**. Auf den Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** entfallen insgesamt **500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Der Einzelhandelsbesatz im Zentrum erstreckt sich entlang der Dossenheimer Landstraße sowie entlang der Steubenstraße. Durch die

ausgedehnte bandartige Struktur (knapp 1.000 m) weist der Einzelhandel eine entsprechend geringe Dichte auf. In erster Linie sind hier der Penny Lebensmitteldiscounter (rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Drogeriefachmarkt Rossmann (400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von Bedeutung. Insbesondere der strukturprägende Anbieter Penny verfügt nicht über marktgerechte Verkaufsflächengrößen. Kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel ergänzt das Angebot der beiden Magnetbetriebe.

Die Angebotsstrukturen sind auf die Grundversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Sie können diese unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Handschuhsheim zu den Einwohnerreichsten Stadtteilen in Heidelberg zählt aber nur unzureichend ausfüllen. Größere, moderne Einzelhandelsbausteine sind im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden. Ein umfangreiches Angebot dieser Betriebstypen befindet sich im Fachmarktzentrum in rund 1.000 m nördliche Richtung.

**Karte 9: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Handschuhsheim**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 12: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhsheim**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 1.000 m <sup>2</sup>              | rund 500 m <sup>2</sup>                          |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Penny (rund 300 m <sup>2</sup> )       | Rossmann (rund 400 m <sup>2</sup> )              |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.10 Nahversorgungszentrum Handschuhsheim Furtwängler Straße

Das Nahversorgungszentrum Handschuhsheim Furtwängler Straße liegt auf der nördlichen Neckarseite in rund 2 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort. Zum kleineren Nahver-

sorgungszentrum stellen die östlich gelegenen Nahversorgungszentren Handschuhsheim sowie Neuenheim die wesentlichen Konkurrenzstandorte dar. Der Einzelhandelsbesatz befindet sich im Zentrum in einem Geschäftskomplex an der Kreuzung Furtwängler Straße / Langgewann.

Insgesamt verfügt das Zentrum über lediglich drei Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment. Davon entfallen insgesamt nur **knapp 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel** und **unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Als Magnetbetrieb kann das kleine Zentrum den kleinen Lebensmittelmarkt Nahkauf (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aufweisen. Aufgrund der ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieb sowie einem entsprechenden einzelhandelsaffinen Dienstleistungsbesatz übernimmt der Bereich die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Unweit des derzeitigen Versorgungsbereichs wird aller Voraussicht nach in absehbarer Zeit der neue Einzelhandelsstandort Mathematikum eröffnen. Hier entstehen mit der Ansiedlung eines rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großen Supermarktes (Rewe), eines rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großen Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie eines 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Drogeriemarktes stabilerer und moderner Angebotsformen.

#### Karte 10: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Handschuhsheim Furtwängler Straße



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 13: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhshaim Furtwängler Straße**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 400 m <sup>2</sup>                | < 100 m <sup>2</sup>                             |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Nahkauf (rund 500 m <sup>2</sup> )     | -  |

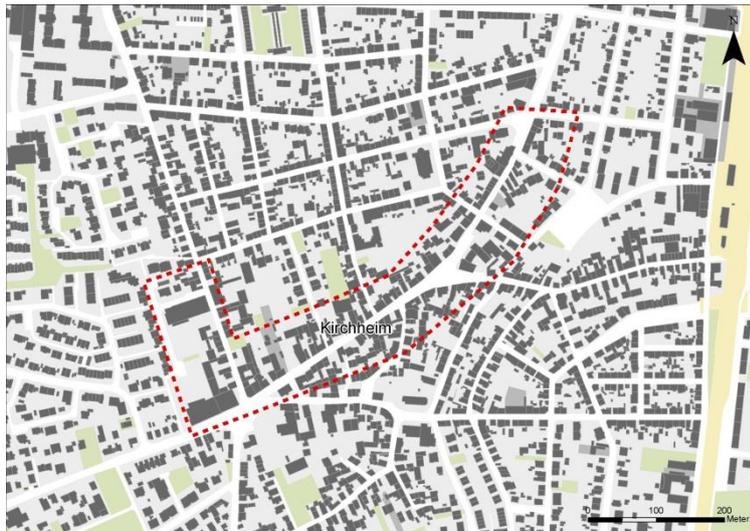
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.11 Nahversorgungszentrum Heidelberg Kirchheim

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Kirchheim liegt im **rund 3 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort** gelegenen gleichnamigen Stadtteil im südlichen Stadtgebiet von Heidelberg. Aufgrund der räumlichen Nähe und dem Angebotsumfang stellt das perspektivische Nahversorgungszentrum Rohrbach West einen bedeutenden Konkurrenzstandort zum zentralen Versorgungsbereich Kirchheim dar. Insgesamt verfügt das Zentrum über 16 Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment. Davon entfallen insgesamt **2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** und **600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Am südlichen Ende befinden sich mit den Lebensmitteldiscountern Aldi (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Lidl (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zwei strukturprägende Anbieter, die eine wichtige Magnetfunktion für das Zentrum übernehmen. Gleichzeitig kann den Anbietern eine gewisse Autokundenorientierung bescheinigt werden. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige Anbieter, die entlang der Schwetzingen Straße vom Standort der Lebensmitteldiscounter etwas abgesetzt in nördliche Richtung angesiedelt sind. Es ist davon auszugehen, dass der zum Erhebungszeitpunkt vorhandene Drogeriemarkt der Firma Schlecker anbieterbedingt schließen wird.

Die Angebotsstrukturen sind auf die Grundversorgung des Stadtteils Kirchheim ausgerichtet. Im zentralen Versorgungsbereich sind zwei moderne, zukunftsfähige Einzelhandelsbausteine vorhanden. Das Angebot ist unter Berücksichtigung der rund 16.500 Einwohner als durchschnittlich, jedoch discountorientiert einzustufen.

Karte 11: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Kirchheim



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 14: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Kirchheim

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                               | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 2.200 m <sup>2</sup>  | rund 600 m <sup>2</sup>                          |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Lidl (rund 1.200 m <sup>2</sup> )<br>Aldi (rund 900 m <sup>2</sup> ) | -  |

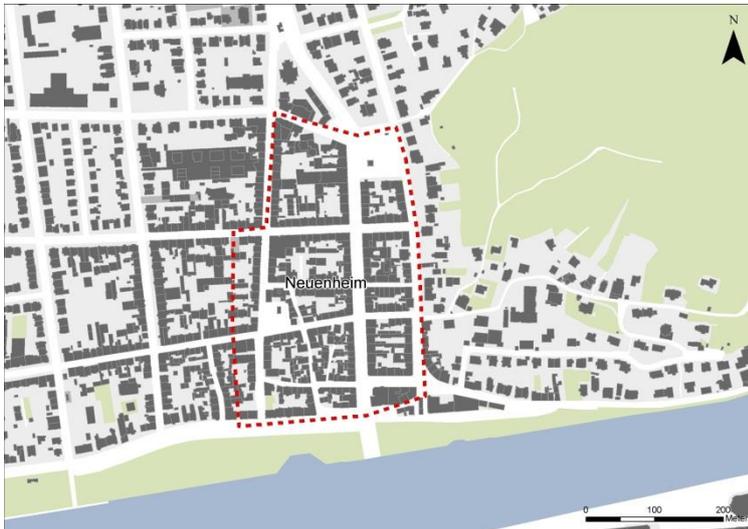
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.12 Nahversorgungszentrum Heidelberg Neuenheim

Das Nahversorgungszentrum Neuenheim liegt in rund **2 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort** in Nähe des nördlichen Neckarufers. Wesentliche Konkurrenzstandorte stellen auf südlicher Seite des Neckars die Heidelberger Altstadt sowie das Stadtteilzentrum Bergheim dar. Auf nördlicher Seite konkurriert das Nahversorgungszentrum Handschuhsheim sowie das Nahversorgungszentrum Furtwängler Straße mit dem zentralen Versorgungsbereich Neuenheim. Mit insgesamt 24 Anbietern mit untersuchungsrelevanten Warengruppen im Kernsortiment verfügt der faktische zentrale Versorgungsbereich über eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter. In der Warengruppe **Nahrung- und Genussmittel** sind insgesamt **1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** vorhanden, in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verfügt der faktische zentrale Versorgungsbereich über insgesamt **300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Im nördlichen Zentrumsbereich übernimmt der Lebensmitteldiscounter Lidl als strukturprägender Betrieb eine wichtige Magnetfunktion. Die übrigen kleinteiligen Anbieter verteilen sich überwiegend entlang der Brückenstraße sowie in der davon abgehenden Ladenburger Straße bis zum Neuenheimer Markt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot in dem belebten Zentrumsbereich durch eine Vielzahl ergänzender Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter.

Zwar verfügt der faktische zentrale Versorgungsbereich über umfangreiche Angebotsstrukturen, der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufen kann der Einzelhandelsbesatz jedoch nur eingeschränkt nachkommen. Dem Zentrum fehlt in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ein modern aufgestellter Magnetbetrieb.

**Karte 12: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Neuenheim**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 15: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Neuenheim**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 1.100 m <sup>2</sup>              | rund 300 m <sup>2</sup>                          |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Lidl (rund 550 m <sup>2</sup> )        | Brücken Parfümerie<br>(rund 100 m <sup>2</sup> ) |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.13 Nahversorgungszentrum Heidelberg Pfaffengrund Kranichweg

Das Nahversorgungszentrum Pfaffengrund Kranichweg liegt im gleichnamigen Stadtteil Pfaffengrund in rund **2,1 km Luftlinienentfernung** südwestlicher Richtung und ist über die Verbindung Kranichweg / Eppelheimer Straße verkehrsgünstig zum Vorhabenstandort gelegen. Das Bipolare Zentrum weist im Bereich Kranichweg drei Einzelhandelsbetriebe und im davon deutlich abgesetzten Teilbereich fünf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im Buschgewann. Weder das vorhandene Einzelhandelsangebot noch die städtebauliche Situation entsprechen derzeit dem Ausstattungsgrades eines Nahversorgungszentrums. Dennoch wird der Standortbereich auf Wunsch der Stadt Heidelberg im vorliegenden Gutachten als zentraler Versorgungsbereich behandelt.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich weist in der untersuchungsrelevanten Warengruppen

**Nahrung- und Genussmittel lediglich rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf, in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verfügt der faktische zentrale Versorgungsbereich insgesamt nur knapp **100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter liegt mit rund 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich unterhalb der marktüblichen Größenordnung. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund der nur sehr geringen Angebotsbreite und –tiefe seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche nur sehr eingeschränkt nachkommen. Zudem mangelt es dem zentralen Versorgungsbereich an einem modernen, marktfähigen Magnetbetrieb. Die Versorgungsfunktion für den Stadtteil wird in weiten Teilen von dem im nördlichen Gewerbegebiet in städtebaulich nicht integrierter Lage gelegenen Kauflandkomplex sowie dem Einzelhandelsangebot im unmittelbar angrenzenden Eppelheim abgedeckt.

**Karte 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Pfaffengrund Kranichweg**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 16: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Pfaffengrund Kranichweg**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 300 m <sup>2</sup>                | rund 100 m <sup>2</sup>                          |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Netto (rund 250 m <sup>2</sup> )       | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.14 Nahversorgungszentrum Heidelberg Rohrbach

Das Nahversorgungszentrum Rohrbach liegt im gleichnamigen Stadtteil in rund **3 km Luftlinienentfernung südöstlicher Richtung zum Vorhabenstandort**. Als Konkurrenzstandort sind hier das Nahversorgungszentrum Kirchheim, das perspektivische Nahversorgungszentrum Rohrbach West sowie der Sonderstandort Rohrbach Süd zu nennen. Der faktische zentrale Versorgungsbereich weist in der untersuchungsrelevanten Warengruppen **Nahrung- und Genussmittel** lediglich **rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf**, in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** verfügt der faktische zentrale Versorgungsbereich insgesamt nur über **200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Der Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich ist um den Bereich des Rohrbacher Marktes angesiedelt und erstreckt sich von dort ausgehend entlang der Rathaus Straße und der Karlsruher Straße. Eine wichtige Versorgungs- und Magnetfunktion übernimmt der in der Rathausstraße ansässige Lebensmitteldiscounter Penny trotz seiner relativ geringen Verkaufsflächengröße (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch dieses Zentrum ist von der Schließung einer Schlecker Filiale betroffen, die zuvor den Versorgungsbedarf im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** abgedeckt hat. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund der nur sehr geringen Angebotsbreite und –tiefe seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche nur eingeschränkt nachkommen. Zudem mangelt es dem zentralen Versorgungsbereich an einem modernen, marktfähigen Magnetbetrieb. Der für den Stadtteil wesentlich bedeutendere Versorgungstandort befindet sich im Nordwesten in städtebaulich integrierter Lage. Perspektivisch wird hier durch die räumliche Verlagerung bestehender Anbieter sowie Ansiedlungsvorhaben ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

**Karte 14: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Rohrbach**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 17: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Rohrbach**

|  | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|--|--|--|
| Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche            | 600 m <sup>2</sup>                     | 200 m <sup>2</sup>                               |
| strukturprägende Anbieter (Anbieter/ Gesamtverkaufsfläche) | Penny (rund 400 m <sup>2</sup> )       | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.15 Nahversorgungszentrum Heidelberg Wieblingen

Der faktische zentrale Versorgungsbereich Wieblingen liegt im Nordwesten des Heidelberger Stadtgebietes in rund **3 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort**. Damit würden für den dispers gelegenen Stadtteil der Vorhabenstandort sowie der im Gewerbegebiet gelegenen Sonderstandort Wieblingen die größten Konkurrenzstandorte darstellen. Im Zentrumsbereich befinden sich entlang der Mannheimer Straße mehrere kleinteilige Einzelhandelsbausteine mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen. Insgesamt verfügt das Zentrum über lediglich sechs Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment. Davon entfallen insgesamt nur **knapp 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel** und **knapp 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Insgesamt kann der faktische zentrale Versorgungsbereich einen nur sehr sporadischen Zentrumscharakter und ein nur eingeschränktes Grundversorgungsangebot aufweisen. Die Schließung des Frequenzbringers Schleckers wirkt zudem negativ auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen.

Die Einzelhandelsstrukturen im Zentrum weisen somit keine stabilen Strukturen auf. In dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich mehrere strukturprägende, teils großflächige Lebensmittelanbieter mit einem umfangreichen Betriebstypenmix (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt), die wesentlich zur Grundversorgung des Stadtteils beitragen.

Karte 15: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Wieblingen



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 18: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Wieblingen

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | <100 m <sup>2</sup>                    | <100 m <sup>2</sup>                              |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | -                                      | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

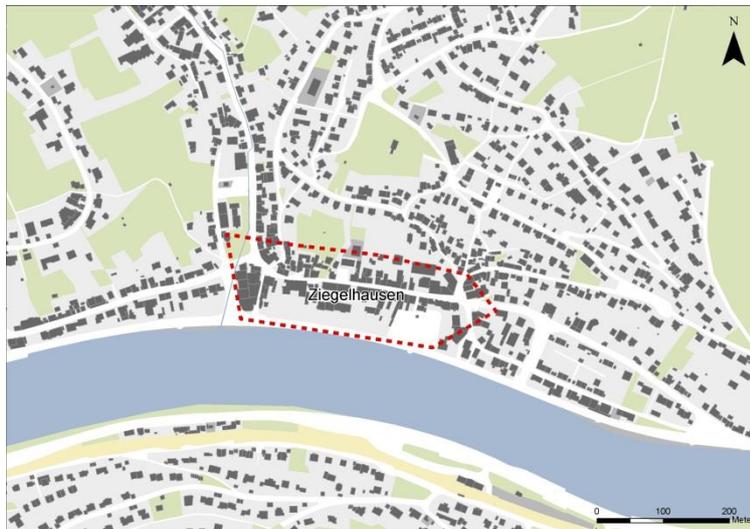
### 3.3.16 Nahversorgungszentrums Heidelberg Ziegelhausen

Im östlichen Stadtgebiet befindet sich entlang des nördlichen Neckarufers der vom übrigen Siedlungsbereich deutlich abgesetzter Stadtteil Ziegelhausen. Zum Vorhabenstandort beträgt die **Luftlinienentfernung rund 6,5 km**. Als Konkurrenzstandort sind hier die Heidelberger Altstadt sowie die daran angrenzenden übergeordneten Stadtteilzentren Bergheim und Weststadt zu nennen. Im zentralen Versorgungsbereich Ziegelhausen, der sich entlang der verkehrsberuhigten Kleingemünder Straße erstreckt, führen insgesamt zehn Anbieter untersuchungsrelevante Warengruppen im Kernsortiment. Neben dem strukturprägenden Lebensmittelanbieter nah und gut (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird das Angebot durch mehrere kleinteilige Betriebe ergänzt. Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt rund **600 m<sup>2</sup>**. Im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** wird nach Schließung der Schlecker Filiale **unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** betragen.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl des Stadtteils Ziegelhausen kann das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches die Grundversorgungsfunktion nur stark eingeschränkt wahrnehmen. Eine zusätzliche räumliche Einkaufsorientierung auf andere Angebotsstandorte ist an-

zunehmen.

**Karte 16: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg Ziegelhausen**



Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 19: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Heidelberg Ziegelhausen**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 600 m <sup>2</sup>                | < 100 m <sup>2</sup>                             |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | nah und gut (rund 400 m <sup>2</sup> ) | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.17 Innenstadt Leimen

Südlich der Stadt Heidelberg befindet sich rund **7 km entfernt** die Nachbargemeinde Leimen. Als Konkurrenzstandorte innerhalb des Untersuchungsraumes treten insbesondere die nördlich der Leimener Innenstadt gelegene Standortagglomeration (Aldi, Lidl, Rewe, dm) sowie der ebenfalls nördlich gelegene Sonderstandort Gewerbegebiet Rohrbach Süd (Kauflandkomplex) auf. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ist ausschließlich in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** vertreten. Dort beläuft sich die Verkaufsfläche auf **rund 60m<sup>2</sup>** und besteht lediglich aus zwei Bäckereien.

Entsprechend gering kann die Versorgungsfunktion der Leimener Innenstadt ausfallen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerung an der Agglomeration um den Stralsunder Ring nördlich des zentralen Bereiches von Leimen orientieren wird. Hier sind zwei Lebensmitteldiscounter mit jeweils über 750m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Vollsortimenter mit über 1.500m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche ansässig. Mit einer dm-Filiale (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kann der Standort zudem ein nennenswertes Angebot in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege aufbieten.

**Tabelle 20: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Geschäftszentrum Leimen**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | < 100 m <sup>2</sup>                   | -  |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | -                                      | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.18 Innenstadt Schriesheim

Die Innenstadt von Schriesheim liegt rund **7,9km Luftlinienentfernung** nördlich des Vorhabenstandortes. Im Geschäftszentrum sind insgesamt sieben Anbieter mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment ansässig. Als Konkurrenzstandort ist innerhalb des Untersuchungsraumes das südlich gelegene Dossenheim zu nennen. Größter Anbieter in der Schriesheimer Innenstadt ist der Lebensmittelmarkt Edeka (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dieser wird ergänzt durch kleinteilige Lebensmittelanbieter. Insgesamt weist das Geschäftszentrum **rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** auf. Das Angebot im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikeln** wird lediglich über Randsortimente abgedeckt und fällt mit knapp **100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** entsprechend gering aus.

Entsprechend der Einwohnergröße der Stadt Schriesheim von ca. 14.900 Einwohnern ist die Angebotsausstattung als gering einzustufen. Die Angebotsstrukturen sind überwiegend auf einen großflächigen Anbieter ausgerichtet.

**Tabelle 21: Untersuchungsrelevante Angebotssituation im Geschäftszentrum Schriesheim**

|   | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel |
|---|--|--|
| <b>Verkaufsfläche</b><br>in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche               | rund 1.100 m <sup>2</sup>              | Rund 100 m <sup>2</sup> -                        |
| <b>strukturprägende Anbieter</b><br>(Anbieter/<br>Gesamtverkaufsfläche) | Edeka (rund 1.100 m <sup>2</sup> )     | -  |

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker und Kruse 2012

### 3.3.19 Streulagen

Die Nahversorgung im Untersuchungsraum wird zum einen durch die Angebote in den zuvor beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt. Zum anderen tragen in Heidelberg

insbesondere auch die Standortagglomerationen oftmals großflächiger Lebensmittelanbieter in teils städtebaulich integrierter Lage, teils städtebaulich nicht integrierter Lage zur Grundversorgung von städtischen Teilräumen bei. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl solitär gelegener Lebensmittelanbieter, die hinsichtlich der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich sowohl um zum Teil großflächige Lebensmittelanbieter als auch um kleinteilige Lebensmittelgeschäfte bez. Lebensmittelhandwerksbetriebe. Die Bestandssituation dieser Betriebe stellt sich wie folgt dar:

- **Sonderstandort Gewerbegebiet Pfaffengrund** in rund 1,6 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort, direkt an der Eppelheimer Straße mit dem SB-Warenhaus Kaufland (rund 6.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie einem integrierten Drogeriefachmarkt dm (rund 650m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ergänzenden kleinteiligen Angebot. Der autokundenorientierte Standort befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes in städtebaulich nicht-integrierter Lage.
- **Sonderstandort Gewerbegebiet Wieblingen** in rund 3,2 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort direkt westlich des Nahversorgungszentrums Wieblingen mit dem Vollsortimenter Rewe (rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dem Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie einem nicht großflächigen Biomarkt (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das Angebot wird ergänzt durch zwei kleinere Getränkemarkte sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine (überwiegend Lebensmittelhandwerk). Der autokundenorientierte Standort befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes in städtebaulich nicht-integrierter Lage.
- **Sonderstandort Handschuhsheim Nord** als zusammenhängender Fachmarktstandort im nördlichen Randbereich des Heidelberger Stadtgebietes in rund 3,7 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort, nördlich des Nahversorgungszentrums Handschuhsheim und südlich des Geschäftsbereiches der Nachbarkommune Dossenheim. Das umfangreiche Angebot umfasst den Verbrauchermarkt Rewe (rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dem Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), den Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine Biomarkt (rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Drogeriefachmarkt der Handelskette dm (rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das Angebot wird ergänzt durch zwei Bäckereien und eine Apotheke. Die autokundenorientierte Standortagglomeration befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes in städtebaulich nicht integrierter Lage.
- **Sonderstandort Rohrbach West** in rund 2,6 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort westlich des Nahversorgungszentrums Kirchheim und östlich des Nahversorgungszentrums Rohrachs. Durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung (auf 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) des bestehenden Rewe Marktes inklusive Getränkemarkt sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes dm (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in die Nähe des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi (mit geplanter Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entsteht hier **perspektivisch** ein neues **Nahversorgungszentrum**. Die Standortagglomeration kann als städtebaulich integriert spezifiziert werden.
- **Streulage Rohrbach Süd** in rund 4,4 km Luftlinienentfernung zum Vorhabenstandort im südlichen Heidelberger Stadtgebiet nördlich des Leimener Ortskerns mit dem Einkaufscenter Kaufland. Neben dem Verbrauchermarkt (rund 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind hier ein großflächiger Getränkemarkt Kaufland (rund 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Drogeriemarkt (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ergänzenden kleinteilige untersuchungsrelevante Einzelhan-

delsbausteine ansässig. Der autokundenorientierte Standort befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes an der Bundesstraße 3 in städtebaulich nicht-integrierter Lage.

- Darüber hinaus vervollständigen **125 Einzelhandelsbetriebe** in den übrigen **Streulagen in den Heidelberger Stadtteilen** das Angebot mit rund **18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** in der untersuchungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie knapp **2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** in der **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Der überwiegende Anteil dieses Angebots befindet sich in städtebaulich integrierten Standorten.

## 4 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

Im Rahmen der Wirkungsanalyse werden für die zu untersuchenden branchenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (i.S.v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

### 4.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhaben

---

Den wesentlichen Parameter für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit der potenziellen Neuansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterung stellt die absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhaben dar. Neben der Verkaufsfläche sind die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten die wesentlichen Parameter, die zur Prognose der Vorhabenumsätze herangezogen werden. In Abhängigkeit von der Angebotsform oder dem konkreten Anbieter bestehen dabei große Unterschiede bei den jeweiligen Flächenproduktivitäten, wodurch auch die Auswirkungen möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen unterschiedlich ausfallen können

Unter Berücksichtigung branchenüblicher, ortstüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte ergeben sich für die potenzielle Ansiedlung der drei untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort Quartier C5 die in Tabelle 22 angeführten **durchschnittliche Flächenproduktivitäten**, aus denen sich die jährlichen **Umsätze** in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen ergeben.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung<sup>20</sup> ist es erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u.a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer **„Worst-Case-Betrachtung“** durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, dass nicht nur die Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eines möglicherweise absehbaren Betreibers oder eine durchschnittliche Flächenproduktivität zu Grunde gelegt wird, sondern wegen der großen Unterschiede in der Leistungsfähigkeit für die folgenden Berechnungen und Bewertungen vergleichend die maximale branchen- bzw. betriebstypenspezifische Flächenproduktivität eingestellt wird.

Darüber hinaus findet im Rahmen der Berechnungen jedoch auch eine **„Moderate Case-Variante“** unter Zugrundelegung wahrscheinlicher Flächenproduktivitäten Berücksichtigung.

---

<sup>20</sup> u.a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.Dez.2000, S. 53 ff.

Die branchenspezifischen Umsatzvolumina der untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich demnach wie folgt dar:

**Tabelle 22: Branchenspezifischer Vorhabenumsatz in Varianten**

| Warengruppe                 | untersuchungsrelevante Verkaufsfläche <sup>1</sup> (in m <sup>2</sup> ) | Worst Case-Variante  |                    | Moderate Case-Variante                         |                    |
|-----------------------------|---|--|--------------------|--|--------------------|
|                             |   | Flächenproduktivität <sup>2</sup> (Euro / m <sup>2</sup> ) | Umsatz (Mio. Euro) | Flächenproduktivität* (Euro / m <sup>2</sup> ) | Umsatz (Mio. Euro) |
| <b>Edeka</b>                |   |  |                    |  |                    |
| Nahrungs- und Genussmittel  | 4.437   | 4.500  | 20,3               | 3.700  | 16,5               |
| Gesundheit und Körperpflege | 390   | 3.800  | 1,5                | 3.100  | 1,2                |
| <b>Aldi</b>                 |   |  |                    |  |                    |
| Nahrungs- und Genussmittel  | 270   | 8.500  | 1,9                | 7.500  | 1,7                |
| Gesundheit und Körperpflege | <50   | 6.900  | 0,1                | 7.300  | 0,1                |
| <b>Dm</b>                   |   |  |                    |  |                    |
| Nahrungs- und Genussmittel  | 50  | 7.900  | 0,5                | 4.900  | 0,3                |
| Gesundheit und Körperpflege | 550   | 7.000  | 4,0                | 4.400  | 2,5                |
| <b>Summe</b>                |   |  |                    |  |                    |
| Nahrungs- und Genussmittel  | 4.757   | 4.800  | 22,8               | 3.900  | 18,6               |
| Gesundheit und Körperpflege | 980   | 5.900  | 5,8                | 4.000  | 3,9                |

Quelle: eigene Berechnung.

- <sup>1</sup> die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen umfassen nur die untersuchungsrelevanten Warengruppen (siehe Kap. 3), alle genannten Anbieter führen darüber hinaus weitere Randsortimente, die aufgrund ihrer deutlich untergeordneten Verkaufsflächengröße jedoch nicht in die Verträglichkeitsanalyse einzustellen sind
- <sup>2</sup>gerundete Werte der gewichteten branchen- und betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten

Durch die mögliche Ansiedlung der drei untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort Quartier C5 entstünde ein **zusätzliches untersuchungsrelevantes Umsatzvolumen von ca. 18,6 – 22,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 3,9 - 5,8 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel.**

## 4.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Im Folgenden gilt es zunächst, die absatzwirtschaftlichen des Gesamtvorhabens zu ermitteln und eine kurze Einschätzung der möglichen versorgungsstrukturellen Folgewirkungen zu geben. Sollte eine kumulierte Betrachtung der einzelnen Vorhaben städtebaulich nicht Verträglich sein, sind die einzelnen Baustein singular auf Ihre Verträglichkeit zu prüfen. Die Ergebnisse der Berechnung möglicher monetärer Umverteilungspotenziale sowie prozentualer Umverteilungsanteile gegenüber den Angebotsstandorten im Untersuchungsraum stellen sich für die untersuchten Hauptwarengruppen unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen (siehe Kapitel 2) wie folgt dar:

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum in Varianten (Worst Case)

| Angebotsstandorte                                       | Nahrungs- und Genussmittel |          | Gesundheit und Körperpflege |         |
|---|----------------------------|----------|-----------------------------|---------|
|   | in Mio. €                  | in %     | in Mio. €                   | in %    |
| <b>Stadt Heidelberg</b>                                 |                            |          |                             |         |
| Hauptgeschäftszentrum Altstadt                          | rd. 1,0                    | rd. 7 %  | rd. 0,3                     | rd. 7 % |
| Stadtteilzentrum Bergheim                               | rd. 1,9                    | rd. 8 %  | rd. 0,7                     | rd. 7 % |
| Stadtteilzentrum Weststadt                              | rd. 1,6                    | rd. 7 %  | rd. 0,3                     | rd. 7 % |
| Nahversorgungszentrum Boxberg                           | rd. 0,1                    | rd. 5%   | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Emmertsgrund                      | rd. 0,1                    | rd. 5 %- | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Handschuhsheim                    | rd. 0,3                    | rd. 7 %  | rd. 0,2                     | rd.7 %  |
| Nahversorgungszentrum Handschuhsheim Furtwängler Straße | rd. 0,1                    | rd. 7 %  | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Kirchheim                         | rd. 0,8                    | rd. 6 %  | rd. 0,2                     | rd. 6 % |
| Nahversorgungszentrum Neuenheim                         | rd. 0,4                    | rd. 7 %  | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Pfaffengrund Kranichweg           | rd. 0,1                    | rd. 9%   | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Rohrbach                          | < 0,1                      | -        | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Wieblingen                        | < 0,1                      | -        | < 0,1                       | -       |
| Nahversorgungszentrum Ziegelhausen                      | rd. 0,1                    | rd. 4%   | < 0,1                       | -       |
| Sonderstandort GE Pfaffengrund                          | rd. 2,1                    | rd. 8 %  | rd. 0,4                     | rd. 8 % |
| Sonderstandort GE Wieblingen                            | rd. 1,4                    | rd. 7 %  | rd. 0,1                     | rd. 8 % |
| Sonderstandort Handschuhsheim                           | rd. 1,7                    | rd. 6 %  | rd. 0,3                     | rd. 6 % |
| Sonderstandort Rohrbach Süd                             | rd. 1,6                    | rd. 5 %  | rd. 0,3                     | rd. 6 % |
|   |                            |          |                             |         |

| Angebotsstandorte                    | Nahrungs- und Genussmittel |                    | Gesundheit und Körperpflege |                    |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
|                                      | in Mio. €                  | in %               | in Mio. €                   | in %               |
| <b>Gemeinde Dossenheim</b>           |                            |                    |                             |                    |
| Innenstadt                           | 0,1                        | rd. 5 %            | < 0,1                       | -                  |
| Streulage gesamt                     | rd. 0,7                    | rd. 5 %            | rd. 0,3                     | rd. 4 - 6 %        |
| <b>Gemeinde Edingen-Neckarhausen</b> |                            |                    |                             |                    |
| Innenstadt                           | 0,1                        | 5 %                | < 0,1                       | -                  |
| Streulage gesamt                     | rd. 0,7                    | rd. 4 %            | rd. 0,2                     | rd. 3 - 5 %        |
| <b>Gemeinde Eppelheim</b>            |                            |                    |                             |                    |
| Innenstadt                           | <0,1                       | -                  | < 0,1                       | -                  |
| Streulage gesamt                     | rd. 2,0                    | rd. 8 %            | rd. 0,4                     | rd. 8 %            |
| <b>Gemeinde Leimen</b>               |                            |                    |                             |                    |
| Innenstadt                           | <0,1                       | -                  | < 0,1                       | -                  |
| Streulage gesamt                     | rd. 0,6                    | rd. 4 %            | rd.0,3                      | rd. 4 - 7 %        |
| <b>Gemeinde Schriesheim</b>          |                            |                    |                             |                    |
| Innenstadt                           | rd. 0,2                    | rd. 4 %            | < 0,1                       | -                  |
| Streulage gesamt                     | rd. 1,1                    | rd. 4 %            | 0,1                         | bis 5 %            |
| <b>Gesamt<sup>1</sup></b>            |                            | <b>rd. 4 – 8 %</b> |                             | <b>rd. 5 – 8 %</b> |

Quelle: eigene Berechnung, <sup>1</sup> Addition der Einzelwerte abweichend vom Gesamtwert, da nur Maximalwert aller Heidelberger Streulagen aufgeführt ist; <sup>2</sup> maximale prozentuale Umverteilung auf einzelne Streulagen

- Durch die Realisierung der drei betrachteten Einzelhandelsbausteine im perspektivischen Nahversorgungszentrum Bahnstadt im Quartier C5 resultieren unterschiedliche Umsatzumverteilungseffekte. Die **monetären Umsatzverluste** bewegen sich in Spannweiten unterhalb von **0,1 Mio. Euro bis zu gut 2 Mio. Euro auf einzelne Standorte**, die je nach Größe und Struktur des betroffenen Standorts unterschiedlich hohe Anteile am sortimentspezifischen Gesamtumsatz der jeweiligen Standorte bedeuten.

- Durch den kumulierten Vorhabenumsatz sind in der worst-case Betrachtung in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umsatzumverteilungen von bis zu 9 % in den faktischen zentralen Versorgungsbereichen und bis zu 8 % in Streulagen oder Sonderstandorten zu erwarten. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den faktischen zentralen Versorgungsbereichen bei bis zu 7 % und bei bis zu 8 % in Streulagen oder Sonderstandorten.** Somit liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einigen Standorten nur geringfügig unterhalb dem gewichtigen Schwellenwert von 10 % Umsatzverlust (siehe Exkurs – Die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung
- Die **meisten Standortbereiche** bewegen sich jedoch in einer unproblematischen Größenordnung mit **bis maximal 7 % Umsatzumverteilung**, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 3.3) **keine relevanten Beeinträchtigungen** erwarten lassen.

### Nahrungs- und Genussmittel

- Städtebauliche relevante Folgewirkungen sind bei Realisierung des geplanten **Nahrungs- und Genussmittelangebotes** in den faktischen zentralen Versorgungsbereichen weder in Heidelberg noch in den untersuchungsrelevanten Nachbargemeinden zu erwarten.
- Bei den **übrigen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten lassen die niedrigen Umsatzumverteilungsquoten weder versorgungsstrukturelle noch negative städtebauliche Auswirkungen erwarten.** In den kleineren Nahversorgungszentren im Heidelberger Stadtgebiet - mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Kirchheim - aber auch in den Geschäftsbereichen der untersuchungsrelevanten Nachbarkommunen liegen die monetären Umsatzumverteilungen in eine sehr niedrigen Bereich von maximal 0,4 Mio. Euro. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb einer Größenordnung von 0,1 Mio. Euro, wie sie in den beiden Heidelbergern Nahversorgungszentren Rohrbach und Wieblingen, in den Geschäftszentren von Eppelheim und Leimen zu erwarten sind, liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle zur Nachweisbarkeit.
- **Kritische Umsatzumverteilungswerte** ergeben sich in den **Streulagen der Stadtteile Bergheim (9 %) und Neuenheim (8%)**. Diese sind jedoch unter Berücksichtigung der geringen monetären Umsatzumverteilung und den vorhandenen Angebotsstrukturen zu relativieren, so dass auch hier keine **versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind**.
- Von den höchsten **monetären Umsatzumverteilungen** im der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind insbesondere die **Standortagglomerationen in Heidelberger Sonderstandorten** betroffen. Eine solche Umsatzverschiebung von diesen **nicht-integrierten Standorten zu Gunsten des perspektivischen Nahversorgungszentrums Bahnstadt** wäre aus städtebaulicher Sicht jedoch unbedenklich und gemäß des zu Grunde zu legenden § 11 (3) BauNVO nicht relevant für die Bewertung des Vorhabens. Bei maximalen Umsatzumverteilungsquoten von 8 % sind **Betriebsaufgaben und somit versorgungsstrukturelle Auswirkungen jedoch auch nicht zu erwarten**.

## Gesundheits- und Körperpflegeartikel

- In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** können in einigen Standortbereichen signifikante **Umsatzumverteilungsquote von 7 -8 %** nachgewiesen werden. Die **Umsatzumverteilungsquoten in den faktischen zentralen Versorgungsbereichen** erreichen dabei **Werte von bis zu 7 %**. In einigen **Streulagen und Sonderstandorte** werden in dieser Warengruppe **Umsatzumverteilungswerte von bis zu 8 %** erreicht. Begünstigt werden diese hohen prozentualen Werte allerdings durch die zum Teil nur sehr eingeschränkten Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 3.3), welche durch die Aufgabe einiger Schlecker Filialen zusätzlich geschwächt würde.
- **Kritische Umsatzumverteilungsquoten** im Bereich **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** erlangen durch eine mögliche Vorhabenrealisierung das Hauptgeschäftszentrum Altstadt, die Stadtteilzentren Bergheim und Weststadt, das Nahversorgungszentrum Handschuhsheim (jeweils 7%) sowie im Gewerbegebiet Pfaffengrund, Gewerbegebiet Wieblingen und in der Streulage Bergheim (jeweils 8%).
- In den **übrigen untersuchungsrelevanten Standortbereichen** treten nur in Einzelfällen relevante Umsatzumverteilungsquoten auf, die jedoch eine prozentuale Umsatzumverteilung von 6 % nicht überschreiten. Und somit **weder versorgungsstrukturelle noch negative städtebauliche Auswirkungen** erwarten lassen.
- Die zum Teil hohen prozentualen Umsatzumverteilungsquoten in den zuvor genannten Standortbereichen sind jedoch unter Berücksichtigung **der geringen monetären Umsatzumverteilungen zu relativieren**. In den **meisten Standortbereichen liegen** die monetären Umsatzumverteilungen in einem sehr niedrigen Bereich von 0,1 – 0,2 Mio. Euro. In dreizehn untersuchungsrelevanten Standorten unterschreitet die monetäre Umsatzumverteilung sogar die Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. Euro.
- Die in relevanten Maße von den absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekten beeinträchtigten Angebotsstandorte sind in einem zweiten Schritt unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen?) zu prüfen, da insbesondere die betroffenen Einzelhandelsbausteine (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte und Apotheken) wichtige Angebotsbausteine für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie Funktionen als Frequenzbringer innerhalb eines Standortbereichs einnehmen können.

### 4.3 Einordnung der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgewirkungen

Unter Berücksichtigung der dargestellten Umsatzumverteilungsquoten sind mit Blick auf ein mögliches „Umschlagen“ der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen diejenigen Standortbereiche einer detaillierten Analyse zu unterziehen, in denen Umsatzumverteilungsquoten 7% (Gesundheits- und Körperpflegeartikel) bzw. mehr als 7 % (Nahrungs- und Genussmittel) nachgewiesen wurden, die möglicherweise i.S. von § 11 (3) BauNVO negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Stadt Heidelberg oder der untersuchungsrelevanten Umlandkommunen wirken können. Es handelt sich hierbei um ...

- Das Hauptgeschäftszentrum Altstadt
- Das Stadtteilzentrum Bergheim
- Das Stadtteilzentrum Weststadt
- Das Nahversorgungszentrum Handschuhsheim
- Das Nahversorgungszentrum Pfaffengrund Kranichweg
- Streulagen/ Sonderstandorte als ergänzende Versorgungsstandorte

#### Auswirkungen im Hauptgeschäftsbereich Altstadt

- Für das Heidelberger Hauptgeschäftszentrum wurden in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (7 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt. Im Hinblick auf die monetäre Größenordnung von 0,2 – 0,3 Mio. Euro sowie die vom Vorhaben abweichenden Angebotsstrukturen (z.B. Parfümerien) sind die Umsatzumverteilungsquoten zu relativieren. Zudem sind die Angebotsstrukturen dieser Warengruppe für die Funktionsfähigkeit des Heidelberger Hauptgeschäftszentrums von nur nachrangiger Bedeutung. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen kann hier ausgeschlossen werden. Selbst im Falle einzelner Betriebsaufgaben wäre eine Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches weiterhin gegeben.

#### Auswirkungen im Stadtteilzentrum Bergheim

- Auch für das Stadtteilzentrum Bergheim wurden in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (7 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt. Das Angebot setzt sich aus einem strukturprägenden Magnetbetrieb, mehreren kleinteiligen Anbietern sowie einem umfangreichen Randsortiment in dieser Warengruppe (u.a. Galeria Kaufhaus) zusammen. Neben dem Magnetbetrieb existieren im Stadtteilzentrum Bergheim weitere wichtige und stabile Frequenzbringer, so dass selbst im Falle einzelner Betriebsausgaben nicht von einer Funktionsbeeinträchtigung des Zentrums ausgegangen werden kann. Gleiches gilt für die betroffene Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (8%). Grundsätzlich ist durch die perspektivische Umsatzumverteilung nicht davon ausgehen, dass einer der beiden Lebensmittelanbieter seinen Betrieb einstellen wird. Und selbst wenn ein Betrieb schließen sollte, wird die Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich durch den verbleibenden Markt und die übrigen kleinteiligen Angebote in jedem Fall erhalten. Dem Zentrum bietet sich durch die räumliche Lage zwischen Altstadt und dem zukünftigen modernen Stadtteil Bahnstadt eine gewisse Entwicklungschance durch eine erhöhte Frequentierung. In absehba-

rere Zeit wird das Angebot im Stadtteilzentrum darüber hinaus um einen weiteren großflächigen modernen Angebotsbaustein (Drogeriefachmarkt Müller) erweitert werden, der die Funktionsfähigkeit weiter stärken wird.

#### **Auswirkungen im Stadtteilzentrum Weststadt**

- Auch für das Stadtteilzentrum Bergheim wurden in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (5 - 7 %) relevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt. Allerdings sind diese unter Berücksichtigung einer monetären Umsatzumverteilung von 0,2 – 0,3 Mio. Euro und den vorhandenen Angebotsstrukturen (siehe Kap. 3.3.5) zu relativieren. Betriebsaufgaben oder gar der die Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums mit entsprechenden städtebaulichen Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Handschuhsheim**

- Für das Nahversorgungszentrum Handschuhsheim ergeben sich in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der Worst Case Betrachtung Umsatzumverteilungen von bis zu 7 % bzw. monetäre Umsatzumverteilungen von bis zu 0,2 Mio. Euro. Selbst im Falle einer möglichen Betriebsaufgabe wäre unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 3.3.9) ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Handschuhsheim nicht anzunehmen. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums würde zwar eingeschränkt, jedoch nicht aufgehoben.

#### **Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Pfaffengrund Kranichweg**

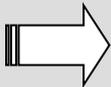
- Für das Nahversorgungszentrum Pfaffengrund ergeben sich in der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel in der Worst Case Betrachtung Umsatzumverteilungen von bis rd. 9% bzw. monetäre Umsatzumverteilungen von etwa 0,1 Mio. Euro. Die geringe quantitative Umverteilung ist auf das kleinteilige Angebot zurück zu führen. Der vorhandene sehr kleine Lebensmitteldiscounter (netto) stellt derzeit den Hauptanbieter und somit den Magnetbetrieb des NVZ Pfaffengrund dar. Eine mögliche Aufgabe des Standortes hätte zwangsläufig den Verlust nicht nur der Nahversorgungsangebotes, sondern auch des gesamten Zentrums zur Folge. Dies kann jedoch nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden, da der Betreiber (Fa. netto) beabsichtigt - auch in Kenntnis der Planvorhabens in der Bahnstadt – den vorhandenen Standort im ZVB deutlich zu erweitern und somit positive Rahmenbedingungen für eine auch langfristige Sicherung des ZVB Pfaffengrund zu gewährleisten.

#### **Streulagen**

- Kritische Umsatzumverteilungen von bis zu 8 % ergeben sich in der Worst Case Betrachtung in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ebenfalls für die Heidelberger Ergänzungsstandorte Gewerbegebiet Pfaffengrund (8 %), Gewerbegebiet Wieblingen (8 %) sowie die Streulagen in den Stadtteilen Bahnstadt und Bergheim (jeweils 9 %).
- Unter Berücksichtigung der relativ geringen monetären Umsatzumverteilungen und der vorhandenen Angebotsstrukturen ist eine Gefährdung der zukunftsfähig aufgestellten Anbieter insbesondere in den Sonder(gebiets)standorten unwahrscheinlich, so dass auch versorgungsstrukturelle Folgen auszuschließen sind. Zudem fungiert im GE-Pfaffengrund ein Filialbetrieb

derselben Handelskette (dm) als Magnetbetrieb. Darüber hinaus handelt es sich bei den betroffenen Standorten zudem überwiegend um städtebaulich nicht integrierte Lagen, die demnach nur einen sehr eingeschränkten Beitrag zur Nahversorgung leisten.

- In den Nachbarkommunen sind die Streulagen in Eppelheim (8 %) und Leimen (7 %) von höheren Umsatzumverteilungsquoten betroffen. Gemäß dem vereinbarten Einzelhandelskonzept (als Bestandteil des Flächennutzungsplans) zwischen dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim und der Stadt Eppelheim (2004) nehmen die in dieser Untersuchung als Streulage eingeordneten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Eppelheim eine wichtige und damit „schützenswerte“ Nahversorgungsfunktion ein. Die vorhandenen Betriebe sind, so eine aktuelle Ortsbesichtigung, derzeit sehr stabil aufgestellt, so dass eine eventuelle Schließung und damit Gefährdung dieser dezentralen Nahversorgungssituation auszuschließen ist. Dies gilt auch für die Gemeinde Edingen um so mehr, sind die möglichen Umsatzumverteilungen mit bis zu 4% hier noch deutlich geringer.



**Von der Realisierung des gesamten Vorhabens werden keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Stadt Heidelberg oder der Umlandkommunen ausgehen. Somit sind auch die jeweils einzelnen Einzelhandelsbausteine als städtebaulich verträglich einzustufen. Eine singuläre Betrachtung ist daher nachfolgend nicht notwendig.**

## 5 Zusammenfassende Bewertung

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit 5.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche<sup>21</sup>, der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters um rund 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Drogeriefachmarktes sind folgende Untersuchungsergebnisse im Rahmen einer durch die Rechtsprechung geforderten Worst-Case<sup>22</sup> Betrachtung festzuhalten:

- Die untersuchten Vorhaben bilden die einzelhandelsrelevanten Kernbausteine des perspektivischen Nahversorgungszentrums als städtebauliche Einheit für den in Entwicklung befindlichen
- Stadtteil Bahnstadt. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Plankonzept in städtebaulich integrierter Lage und ist verkehrlich gut erreichbar.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunktes bildet das Kerneinzugsgebiet der Vorhaben allen Voran die umgebenden Wohnquartiere des Stadtteil Bahnstadt. Zum Zeitpunkt der geplanten Vorhabenrealisierung (2016) werden hier gemäß der Einwohnerprognose über 5.000 Einwohner leben. Darüber hinaus sind aber auch aufgrund der Größenordnung sowie der Anbieterstruktur das weitere **Stadtgebiet Heidelbergs** sowie angrenzende Bereiche der Umlandkommunen **Leimen, Eppelheim, Edingen-Neckarhausen, Dossenheim sowie Schriesheim** zum Einzugsbereich zu zählen. Insgesamt leben im Einzugsbereich knapp **215.000 Einwohner** mit einer sortimentspezifischen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von knapp **463 Mio. Euro** und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel von knapp **75 Mio. Euro**, die dem Vorhaben mit zunehmender Entfernung natürlich nur in Teilen zur Verfügung steht.
- Der **Untersuchungsraum** weist über eine **Vielzahl an überwiegend stabilen und funktionsfähigen Zentren** auf. Darüber hinaus werden die Versorgungsstrukturen durch mehrere Standortagglomerationen zumeist großflächiger untersuchungsrelevanter Anbieter in städtebaulich nicht-integrierter Lage sowie mehrerer solitärer Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in städtebaulich integrierter und nicht integrierter Lage ergänzt. Im Bereich der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegartikel fehlen durch die Betriebsaufgabe der Handelskette Schlecker vielen Geschäftszentren jedoch entsprechende Anbieter, so dass hier ein gewisser Versorgungsbedarf besteht.
- Der zu erwartende Umsatz der untersuchungsrelevanten Ansiedlungsvorhaben beläuft sich auf **18,6 bis 22,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, sowie **3,9 bis 5,8 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel**. Dieser Umsatz unterschreitet das zur Verfügung stehende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Versorgungsraum deutlich. Im Sinne des geforderten Worst-Case-

<sup>21</sup> 4.600 qm Verkaufsfläche für den „eigentlichen“ Markt zuzüglich anteilige Mallflächen sowie Außenverkaufsflächen

<sup>22</sup> vgl. auch Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 Az. 7D 18/13.NE.

Ansatzes wurden bewusst überdurchschnittliche **Flächenproduktivitäten** sowie einer **vollständige Umsatzumverteilung** innerhalb des betrachteten Raumes angenommen.

- Die prognostizierten **Umsatzumverteilungen** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** liegen bei **bis zu 9 %** und in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel bei bis zu 8 %**. In den meisten Fällen begünstigen hierbei jedoch relativ **geringe Umsatzvolumina** insbesondere in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel die hohen prozentualen Umsatzumverteilungswerte, so dass diese **Werte zu relativieren** sind.
- In den **meisten untersuchungsrelevanten Standorten liegt die Umsatzumverteilungsquote innerhalb einer unproblematischen Größenordnung**. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen sowie den Hintergrund des ausreichend großen Nachfragepotenzials im Untersuchungsraum ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Anbieter zukünftig koexistieren können.
- An allen anderen Standorten mit leicht erhöhten Umsatzumverteilungen sind infolge der Stabilität der vorhandenen Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen überwiegend keine Betriebsgefährdungen anzunehmen. Selbst im Falle einzelner möglicher Betriebsaufgabe **kann ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO jeweils ausgeschlossen werden**.

## 6 Verzeichnisse

---

### Abbildungsverzeichnis

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Vorhabenstandort ..... | 14 |
|-------------------------------------|----|

### Karenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts .....   | 13 |
| Karte 2: Untersuchungsraum .....  | 17 |
| Karte 3: Übersicht zentraler Bereiche im Stadtgebiet Heidelberg.....                                  | 28 |
| Karte 4: Abgrenzung Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt....                                     | 32 |
| Karte 5: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heidelberg Weststadt....                                    | 34 |
| Karte 6: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heidelberg Bergheim .....                                   | 35 |
| Karte 7: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Boxberg .....                            | 37 |
| Karte 8: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Emmertsgrund .....                       | 38 |
| Karte 9: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Handschuhsheim .....                     | 39 |
| Karte 10: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Handschuhsheim Furtwängler Straße ..... | 40 |
| Karte 11: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Kirchheim .....                         | 42 |
| Karte 12: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Neuenheim .....                         | 43 |
| Karte 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Pfaffengrund<br>Kranichweg .....                      | 44 |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Karte 14: | Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Rohrbach.....      | 45 |
| Karte 15: | Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Wieblingen .....   | 47 |
| Karte 16: | Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Heidelberg<br>Ziegelhausen ..... | 48 |

#### Tabellenverzeichnis

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1:  | Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im<br>Untersuchungsraum .....  | 19 |
| Tabelle 2:  | Verkaufsflächen in den projektrelevanten Branchen im<br>Untersuchungsraum (gerundet Werte in m <sup>2</sup> )..... | 22 |
| Tabelle 3:  | Geschätzte Umsätze in den projektrelevanten Branchen im<br>Untersuchungsraum (Angaben in Mio. Euro).....           | 24 |
| Tabelle 4:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Geschäftszentrum Dossenheim .....                                   | 30 |
| Tabelle 5:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Geschäftszentrum Edingen-Neckarhausen.....                          | 31 |
| Tabelle 6:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Geschäftszentrum Eppelheim .....                                    | 31 |
| Tabelle 7:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Hauptgeschäftszentrum Heidelberg Altstadt.....                      | 33 |
| Tabelle 8:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Stadtteilzentrum Heidelberg Weststadt.....                          | 34 |
| Tabelle 9:  | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Stadtteilzentrum Heidelberg Bergheim.....                           | 36 |
| Tabelle 10: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Boxberg .....                      | 37 |
| Tabelle 11: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im  |    |

|             |  |    |
|-------------|--|----|
|             | Nahversorgungszentrum Heidelberg Emmertsgrund .....  | 38 |
| Tabelle 12: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhsheim .....                       | 39 |
| Tabelle 13: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Handschuhsheim<br>Furtwängler Straße ..... | 41 |
| Tabelle 14: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Kirchheim .....                            | 42 |
| Tabelle 15: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Neuenheim .....                            | 43 |
| Tabelle 16: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Pfaffengrund Kranichweg                    | 44 |
| Tabelle 17: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Rohrbach .....                             | 46 |
| Tabelle 18: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Wieblingen .....                           | 47 |
| Tabelle 19: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Nahversorgungszentrum Heidelberg Ziegelhausen .....                         | 48 |
| Tabelle 20: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Geschäftszentrum Leimen .....   | 49 |
| Tabelle 21: | Untersuchungsrelevante Angebotssituation im<br>Geschäftszentrum Schriesheim .....  | 49 |
| Tabelle 22: | Branchenspezifischer Vorhabenumsatz in Varianten .....   | 53 |
| Tabelle 23: | Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum in Varianten<br>(Moderate Case und Worst Case) .....                             | 54 |