

GMA · Hohenzollernstraße 12 – 14 · 71638 Ludwigsburg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Herrn Rees
Postfach 105520
69045 Heidelberg

Ein Unternehmen der
Wüstenrot & Württembergische AG

**GMA – Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg
Tel. +49 (0) 7141 9360-0
Fax +49 (0) 7141 9360-10 / -30
eMail info@gma.biz
http://www.gma.biz

Unser Zeichen
WRJ wym

Durchwahl
23

eMail
julia.wunder@gma.biz

Datum
04. September 2012

**Vorhabenbezogener „Bebauungsplan Mathematikon“ Nr. 61.32.11.32.00
Kommentierung der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Nordbaden durch die
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg**

Sehr geehrter Herr Rees,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist u. a. mit dem Schreiben vom 09.08.2012 die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Nordbaden bei Ihnen eingegangen und findet nun Berücksichtigung im Abwägungsverfahren zum o. g. Bebauungsplan. Gerne möchten wir zu den Anmerkungen des Einzelhandelsverbandes Stellung beziehen. Zur Erläuterung werden die Anmerkungen auszugsweise zitiert.

Höhe des Anteils der Kaufkraftrückgewinnung bzw. durch andere Nutzergruppen

„Gut 1/3 des Umsatzes können durch Kaufkraftrückgewinn im Stadtteil gewonnen werden. Ein weiteres Drittel wird den Uni-Beschäftigten und Studenten zugeschrieben. Das mag plausibel klingen, ist in dieser Höhe im Gutachten aber nicht weiter begründet.“

Die Höhe des Kaufkraftrückgewinns ergibt sich aus der Differenz der aktuellen Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung von Neuenheim (50 %) und jenem Niveau, welches infolge der Schaffung eines adäquaten Angebotes erreicht werden kann. Ein Wert von 65 % Kaufkraftbindung kann für Kommunen / Stadtteile dieser Größenordnung als realistisch eingestuft werden. Eine Steigerung der Kaufkraftbindung von 15 % entspricht einem Umsatz von 3,4 Mio. €. In der Gegenüberstellung mit der Umsatzerwartung (Food) beider Lebensmittelmärkte von ca. 12,1 Mio. € ergibt sich ein Wert von rund einem Drittel. Die Höhe des Umsatzanteils

der weiteren Nutzergruppen, hier Studenten und Uni-Beschäftigte, stellt einen Erfahrungswert aus anderen Projekten ähnlicher Struktur dar.

Detailbetrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte in der Ladenburger und Furtwängler Straße

„[...]“, dass bei der Begutachtung zu wenig auf die möglicherweise unterschiedlichen Auswirkungen auf die beiden Nahversorgungsstandorte „Furtwängler Straße“ und „Ladenburger Straße“ eingegangen wird. Durch die Neuansiedlung der „Agglomeration Mathematik“ kann es dort zu Wettbewerbsauswirkungen kommen. Die Nahversorgungsfunktion im Stadtteil würde damit Schaden nehmen.“

Die Auswirkungen der Planungen auf die vorhandenen Standorte in der Furtwängler Straße und in der Ladenburger Straße wurden in Kapitel 4.2 des GMA-Gutachtens insgesamt bewertet. Beide Standorte haben überwiegend Nahversorgungscharakter und nur ein gewisser Anteil der Kunden tätigt an diesen Standorten den (Wochen-)Versorgungseinkauf mit dem PKW. Beiden Standorten ist gemein, dass diese nur einen geringen Teil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Neuenheim binden. Versorgungseinkäufe, die zumeist autoorientiert sind, werden an Standorten außerhalb des Stadtteils erledigt.

Die dargestellten Auswirkungen für die Nahversorger liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 % - Umsatzumverteilung und beziehen sich auf Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Das mögliche Ausscheiden eines Marktes - unabhängig vom Planvorhaben - würde zwar zum Verlust eines Nahversorgungsstandortes führen, dennoch wäre - nach Realisierung der Planungen an der Berliner Straße - die Nahversorgung des gesamten Stadtteils auch weiterhin gesichert.

Zudem ist auch entscheidend, dass sich im Stadtteil Neuenheim die Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung durch die Errichtung zweier moderner Lebensmittelmärkte deutlich verbessert und zukunftssicher gestaltet wird.

Insgesamt ist an dieser Stelle auf die Wettbewerbsneutralität des Baurechts hinzuweisen. Auf einzelbetriebliche Bewertungen wird im Baurecht nicht abgestellt.

Berücksichtigung der parallel im Stadtgebiet von Heidelberg projizierten Lebensmittelmärkte in der Bahnstadt sowie in der Kurfürstenanlage

„Darüber hinaus wurden maßgebliche Entwicklungen im Stadtgebiet nicht berücksichtigt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Kurfürstenanlage bleibt ebenso unberücksichtigt wie der für die Bahnstadt angedachte „Nahversorger“ mit einer Verkaufsfläche von 4.000- 5.000 qm.“

Der projizierte Standort an der Bahnstadt wurde am Ende des Kapitels 4.2 (S. 41) des GMA-Gutachtens berücksichtigt. Dabei wurde auf die zeitliche Differenz der Projekte und den möglichen Auswirkungen des Projektes in der Bahnstadt auf das Projekt Mathematikon hingewiesen. Der geplante Vollsortimenter an der Bahnstadt mit ca. 4.000 m² VK wird unter Berücksichtigung des geplanten Betreiberkonzeptes der Fa. „Scheck-In“ über ein Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet von Heidelberg verfügen.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka in der Kurfürstenanlage mit ca. 2.000 m² VK ist mit dem Projekt am Mathematikon in etwa vergleichbar. Dieses Projekt wird nicht von den Planungen am Mathematikon negativ tangiert und schränkt diese aufgrund eines südlich des Neckars ausgerichteten Einzugsgebietes auch umgekehrt nicht wesentlich ein.

Berücksichtigung der agglomerationstypischen Auswirkungen des Vorhabens am Mathematikon

„Nicht zuletzt stellt die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte den typischen Fall einer Agglomeration dar, für die nicht nur die städtebaulichen Auswirkungen der einzelnen Ansiedlungen, sondern auch und gerade die besonderen agglomerationstypischen Auswirkungen zu untersuchen wären.“

Im Lebensmittelsegment wurde eine gemeinsame Betrachtung der Auswirkungen beider Betriebe vorgenommen. Die sich durch einen Standortverbund ergebenden Agglomerationsvorteile wurden wie auch die entstehenden Kannibalisierungseffekte aufgrund ähnlicher Sortimente im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Marktanteilkonzept und in der späteren Berechnung der Auswirkungen der Vorhaben berücksichtigt, aber nicht explizit ausgewiesen.

Verknüpfung einer Betreiberpflicht für die Nahversorgungsstandorte mit der Baugenehmigung für die Nahversorgungsstandorte

„Es sollte deshalb geprüft werden, ob die Erteilung einer Baugenehmigung nicht mit einer Betreiberpflicht für die Nahversorgungsstandorte zu verknüpfen ist. Erfahrungen aus anderen Städten belegen durchaus, dass das gehen kann.

Auf der bauleitplanungsrechtlichen Ebene sind Vereinbarungen, wie in der Stellungnahme vom EHV Nordbaden angeführt, nicht möglich.

Sehr geehrter Herr Rees, wir hoffen, die Anmerkungen des Einzelhandelsverbandes Nordbaden e.V. mit diesen erläuternden Aussagen ausreichend kommentiert bzw. gewürdigt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

GMA – Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer

Julia Wunder
Dipl.-Geogr.