



## Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt

# HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach

Im Auftrag von: INWO GmbH, Sandhausen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Dipl.-Soz. Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, März 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München  
Hohenzollernstr. 14, 71638 Ludwigsburg  
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl  
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Im Dezember 2014 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, von der Fa. INWO GmbH, Sandhausen, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarkts der Fa. REWE im Heidelberger Stadtteil Schlierbach. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die wettbewerblichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, der Statistischen Landesämter Baden-Württemberg und Hessen sowie der GMA zur Verfügung. Außerdem wurden Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) und von EHI Handelsdaten genutzt. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurden eine aktuelle Erhebung des relevanten Angebotsbestands und eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen, aufbereitet und unter Beachtung wissenschaftlicher Grundsätze ausgewertet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte übernimmt die GMA keine Gewähr. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

Das Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 und § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung des Berichtes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der GMA und des Auftraggebers und ist nur unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im März 2015  
BE / SC

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkung	
Inhaltsverzeichnis	
<b>I. Grundlagen</b>	<b>1</b>
1. Aufgabenstellung	1
2. Rechtliche Grundlagen	2
2.1 Baunutzungsverordnung	2
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Kommunale Einzelhandelssteuerung	6
3. Einordnung des Vorhabens	6
3.1 Definitionen	6
3.2 Daten zum Vorhaben in Heidelberg-Schlierbach	9
<b>II. Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>10</b>
1. Makrostandort Heidelberg	10
2. Mesostandort Schlierbach	12
3. Mikrostandort Am grünen Hag	15
4. Zusammenfassende Standortbewertung	18
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>20</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	20
2. Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	22
<b>IV. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum</b>	<b>24</b>
1. Relevante Angebotssituation im Einzugsgebiet	24
2. Wesentliche Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets	25
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	28
<b>V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>30</b>
1. Marktbedeutung und Umsatzerwartung des Untersuchungsobjektes	30

2.	Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	31
3.	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung	33
4.	Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung	38
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<b>41</b>

Tabellen- und Kartenverzeichnis

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück des Heidelberger Autohauses Schweikardt an der Straße Am grünen Hag (Stadtteil Schlierbach) ist die Ansiedlung eines Supermarkts geplant. In der Diskussion ist ein Markt des Betreibers REWE, für eine Dimensionierung von ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), einschließlich Backshop, vorgesehen ist. In dieser Größe ist das Projekt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben anzusehen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wäre dieses nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässig, sofern es sich dabei nicht um einen atypischen Fall handelt. Für den Standort würde daher eine Sondergebietsausweisung erforderlich. Aktuell gilt für das Grundstück der Bebauungsplan „Schlierbach – Gutleuthofer Feld“ von 1958<sup>1</sup>.

Diese Auswirkungsanalyse hat die Aufgabe, vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen in Schlierbach sowie der Nachfrage- und Angebotssituation zu prüfen, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und ggf. raumordnerischen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind. Insbesondere ist darzulegen, ob sich das Vorhaben in die Nahversorgungsstruktur der Stadt Heidelberg einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Bereiche oder auf die Nahversorgung in Heidelberg oder in anderen Kommunen im Umland ausgelöst werden.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Besonderheiten von Supermärkten und des in Schlierbach geplanten Markts
- Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungssituation im Heidelberger Osten und des Standortumfelds
- Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen projektrelevanten Kaufkraft
- Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

---

<sup>1</sup> Dieser einfache Bebauungsplan weist die Art der baulichen Nutzung nicht aus, jedoch Baufluchten und -grenzen, Straßen- und Grünflächen.

- Berechnung der Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes
- Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftströme und Umsatzumverteilungen
- Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regelungen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans der Region Rhein-Neckar
- Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

### **2.1 Baunutzungsverordnung**

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie die das Verwaltungshandeln präzisierende Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten („Einzelhandelserlass“) vom 21. Februar 2001 heranzuziehen. Zentrale Bestandteile der landesplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot (sog. raumordnerische Kernregelung, vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass).

- Gemäß dem **Kongruenzgebot** muss sich ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, d. h. Ausweisungen, Errichtungen oder Erweiterungen dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen geschehen (vgl. Nr. 3.2.1.1 Einzelhandelserlass). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.2.1 Einzelhandelserlass).

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt dann vor, „wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass).

- Das **Beeinträchtigungsverbot** untersagt großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns, Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens oder Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde hervorrufen.

Gemäß Einzelhandelserlass liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen (Anhaltswert bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ein Umsatzverlust von ca. 10 % im vorhabenspezifischen Sortiment; vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass).

- Außerdem ist das **Integrationsgebot** zu beachten (vgl. 3.3.7.2 und 3.3.7.3 LEP). Danach sollen „Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten mit ÖPNV-Anbindung realisiert werden.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Der am 15.12.2014 in Kraft getretene „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ trifft in Kapitel 1.7 zur raumordnerischen Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ähnliche Festlegungen wie der Einzelhandelserlass:

#### „1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. ...

#### 1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z):

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

#### 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### 1.7.2.5 Integrationsgebot (Z):

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. ...<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, in Kraft seit 15.12.2014, S. 36 f.

Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Region Rhein-Neckar folgende Kriterien erfüllen:

**„1.7.2.7 Erreichbarkeit (G):**

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

**1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z):**

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Untertzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“<sup>1</sup>

Als „Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ werden im Regionalplan Rhein-Neckar in der Erläuterung des Z 1.7.3.3 zum Ersten Lebensmittel und Getränke genannt und zum Zweiten Drogeriewaren und Kosmetikartikel.<sup>2</sup>

Für die Stadt Heidelberg ist im Einheitlichen Regionalplan der Region Rhein-Neckar (2014) als „zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ ein sehr großer Bereich abgegrenzt, der die kompletten Stadtteile Altstadt, Bergheim, Weststadt und Bahnstadt umfasst und nördlich des Neckars in Neuenheim noch einen Teil der Berliner Straße und der Brückenstraße einschließt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, in Kraft seit 15.12.2014, S. 37.

<sup>2</sup> Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, in Kraft seit 15.12.2014, S. 46.

<sup>3</sup> Vgl. Abgrenzung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014), Raumnutzungskarte – Blatt Ost.

## 2.3 Kommunale Einzelhandelssteuerung

Als weitere Grundlagen für die Beurteilung des Vorhabens sind das Zentrenkonzept der Stadt Heidelberg (2006)<sup>1</sup> und das Nahversorgungskonzept (2013)<sup>2</sup> heranzuziehen. Das Zentrenkonzept differenziert Einzelhandelslagen verschiedener Versorgungsfunktionen:

- Einkaufsinnenstadt (= A-Zentrum): zentrale Einkaufslage mit überörtlicher Bedeutung; definiert als Altstadt einschließlich Bismarckplatz
- Stadtteilzentren (B-Zentren): Handelsagglomerationen mit teilstädtischen Versorgungsfunktionen; ausgewiesen sind 2 B-Zentren (Bergheim / Ostteil; Weststadt / südliche Kurfürsten-Anlage)
- Nahversorgungsstandorte (C-Zentren): Einzelhandelskonzentrationen mit erweiterter Nahversorgungsfunktion, teilweise auch über den Stadtteil hinaus; ausgewiesen sind 9 C-Zentren (Handschuhsheim, Neuenheim, Ziegelhausen, Rohrbach, Kirchheim, Pfaffenheim, Wieblingen, Boxberg und Emmertsgrund).

Das Nahversorgungskonzept verweist auf ein Nahversorgungsgutachten, in dem bestehende Standorte von Nahversorgungseinrichtungen im Stadtgebiet als „zentrale Bereiche“ abgegrenzt werden. Grundlegende Ziele des Nahversorgungskonzepts sind zum Einen der Erhalt der integrierten Nahversorgungsangebote und zum Anderen eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch Neuansiedlungen an integrierten Standorten mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.

## 3. Einordnung des Vorhabens

### 3.1 Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören nicht nur die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren

---

<sup>1</sup> Vgl. GMA: Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg, 2006.

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Heidelberg, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung: Nahversorgungskonzept für Heidelberg; basierend auf: Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, 2012.

und im Außenbereich des Gebäudes sondern auch die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>1</sup> Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Zur Einordnung der in Schlierbach geplanten Betriebsform „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmittel Einzelhandels werden die Definitionen der gängigen **Betriebstypen** kurz dargestellt:

- „Kleines Lebensmittelgeschäft:  
  
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.
- Lebensmitteldiscounter:  
  
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.
- Supermarkt:  
  
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.
- Großer Supermarkt:  
  
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.
- SB-Warenhaus:  
  
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, Köln 2014, S. 319.

<sup>2</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, Köln 2014, S. 317.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment – bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel – und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden<sup>1</sup>. Auch wenn bei Supermärkten fast ein Viertel der Artikel den Bereichen Nonfood I und II zuzuordnen sind (vgl. Tabelle 1), liegt ihr Umsatzschwerpunkt doch klar bei Nahrungs- und Genussmitteln (rund 90 %). Zählt man die Artikelzahlen von Nahrungs- und Genussmitteln und Nonfood I-Sortimenten zusammen, ergibt sich bei Supermärkten ein Anteil von rd. 92 % an nahversorgungsrelevanten Waren. Festzuhalten ist daher, dass der **Angebotsschwerpunkt eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt**.

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.584	75	8.760	75	15.740	63
Lebensmittelnah Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	273	13	2.010	17	4.810	19
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	264	12	840	7	4.480	18
<b>Sortimente insgesamt</b>	<b>2.121</b>	<b>100</b>	<b>11.610</b>	<b>100</b>	<b>25.030</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, S. 90 ff.

Im Durchschnitt weisen Supermärkte in Deutschland derzeit eine **Verkaufsfläche** von rund 960 m<sup>2</sup> auf. Discounter weisen – wegen der geringeren Artikelzahlen – mit knapp

<sup>1</sup> Definition nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, Köln 2014, S. 319.

750 m<sup>2</sup> VK geringere Flächen als Supermärkte (sog. „Vollsortimenter“) auf, große Supermärkte hingegen mit durchschnittlich 3.415 m<sup>2</sup> VK deutlich größere Dimensionen.

Gemessen am Umsatz nehmen Discounter mittlerweile die größte Bedeutung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel an (ca. 45 % des Marktvolumens). Auf Supermärkte entfallen ca. 28 % der Umsätze, auf Große Supermärkte ca. 9 – 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 14 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 – 4 %<sup>1</sup>.

### **3.2 Daten zum Vorhaben in Heidelberg-Schlierbach**

Bei dem Planobjekt handelt es sich um einen Supermarkt des Betreibers REWE. Zum jetzigen Zeitpunkt ist für das Planobjekt eine Größe von rd. 1.700 m<sup>2</sup> VK zu erwarten (inkl. einem branchenüblichen Backshop). Bei dieser Dimensionierung ist für den REWE-Markt von einem Umsatzanteil von rd. 90 % für Nahrungs- und Genussmittel und rd. 7 % für Nonfood I auszugehen. Diese Größenordnung ist weder im Durchschnitt der Lebensmittelbranche noch im Vergleich mit anderen Supermärkten in Heidelberg ungewöhnlich groß. Damit wird die Marktwirkung des geplanten REWE-Supermarkts begrenzt bleiben, zumal im Untersuchungsraum noch zahlreiche weitere REWE-Märkte vorhanden sind.

Zur REWE-Group, zweitgrößter Anbieter im deutschen Lebensmittelhandel, gehören Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, Getränkemarkte und Baumärkte. Zu den in der Stadt Heidelberg vertretenen Märkten des Lebensmittelvollsortiments gehören die Vertriebslinien REWE City (kleiner Supermarkt mit ca. 500 – 1.000 m<sup>2</sup> VK, rd. 8.000 Artikel), REWE (Supermarkt mit ca. 1.000 – 3.000 m<sup>2</sup> VK, rd. 10.000 – 25.000 Artikel) und REWE Center (Großer Supermarkt mit ca. 3.000 – 5.000 m<sup>2</sup> VK, mehr als 45.000 Artikel)<sup>2</sup>. Im Durchschnitt erwirtschaften REWE-Märkte Nettoumsätze von knapp 5 Mio. € je Markt<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: Bundesverband des deutschen Lebensmittelhandels: Umsätze der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland (2012), aus: [http://www.bvlh.net/infothek\\_daten-fakten.html#jfmulticontent\\_c735-2](http://www.bvlh.net/infothek_daten-fakten.html#jfmulticontent_c735-2); abgerufen am 15.01.2015.

<sup>2</sup> Quelle: REWE Markt GmbH, aus: <https://www.rewe.de/service/unternehmen/alles-ueber-rewe.html>; abgerufen am 15.01.2015.

<sup>3</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2014, S. 258; GMA-Berechnungen.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Heidelberg

Die Stadt Heidelberg ist mit rund 152.100 Einwohnern<sup>1</sup> nach Mannheim und Ludwigshafen drittgrößte Stadt im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Großstadt am unteren Neckar ist kreisfrei und wird von dem Rhein-Neckar-Kreis (mit rund 531.000 Einwohnern bevölkerungsstärkster Landkreis in Baden-Württemberg), dem Landkreis Bergstraße (rd. 262.300 EW, bereits Hessen) und dem Stadtkreis Mannheim (rd. 296.700 EW) umrahmt<sup>2</sup>.

In der **Landes- und Regionalplanung** ist Heidelberg innerhalb der Region Rhein-Neckar als Oberzentrum ausgewiesen. Für die umliegenden Gemeinden Dossenheim, Schriesheim, Wilhelmsfeld, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Schönau, Neckargemünd, Wiesenbach, Bammental, Gaiberg, Leimen, Nußloch, Sandhausen und Eppelheim übernimmt Heidelberg zugleich auch mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Die überregionale **Verkehrsanbindung** Heidelbergs erfolgt i. Wes. durch die Autobahnen A 5 (Frankfurt – Karlsruhe) und A 656 (Mannheim – Heidelberg). Als weitere wichtige überörtliche Verkehrsachsen sind die Bundesstraßen B 3 (Frankfurt – Karlsruhe), B 37 (Mannheim – Eberbach) und B 535 (Schwetzingen – Heidelberg) hervorzuheben. Landes- und Kreisstraßen stellen weitere Verbindungen in die Nachbarorte Dossenheim, Neckargemünd, Gaiberg, Leimen, Sandhausen, Eppelheim, Plankstadt und Edingen-Neckarhausen her. Im Schienenverkehr ist Heidelberg sowohl mit Fernbahnen (ICE, IC, EC) wie auch mit Regionalbahn- und S-Bahnen aus dem Rhein-Neckar-Raum gut erreichbar. Diverse Straßenbahn- und Stadtbuslinien sowie eine Bergbahn erschließen zusätzlich das Stadtgebiet.

Mit derzeit rd. 84.000 Arbeitsplätzen, darunter rd. 85 % im Dienstleistungssektor, ist Heidelberg **einer bedeutendsten Arbeitsstandorte der Region** und verfügt zudem über

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2013. Die Zahlen des Statistischen Landesamts weichen von denen der Stadt Heidelberg etwas ab.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Hessisches Statistisches Landesamt, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2013.

einen großen Pendlerüberschuss (ca. 58.200 Einpendler gegenüber ca. 18.400 Auspendlern)<sup>1</sup>. Auch die ansässigen Hochschulen, Bildungsstätten, Kliniken, Gesundheitseinrichtungen, Behörden (Sitz des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises) sowie das Kulturangebot tragen dazu bei, dass **ganz erheblichen Pendler- und Besucherverflechtungen mit dem Umland** vorliegen. Zudem besteht in der Stadt Heidelberg als weltbekannter historischer Universitätsstadt und Kongressdestination ein **hohes Aufkommen** an Übernachtungsgästen (2013 rd. 1,2 Mio. Übernachtungen<sup>2</sup>).

Der **Einzelhandelsstandort** Heidelberg befindet sich wegen der geringen Entfernungen zu anderen Ober- und Mittelzentren im Rhein-Neckar-Raum in einer intensiven Wettbewerbsauseinandersetzung. Insgesamt dürfte der Heidelberger Einzelhandel im Jahr 2014 rd. 1,1 Mrd. € Umsatz erzielt haben, die Zentralität beträgt ca. 128,4<sup>3</sup>. Das Kaufkraftniveau liegt mit einem Wert von 101,2 geringfügig über dem Bundesdurchschnitt (100,0)<sup>4</sup>.

Das **Bevölkerungsaufkommen** in der Stadt Heidelberg ist in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gewachsen. Im regionalen Vergleich entwickelte sich die Einwohnerzahl Heidelbergs deutlich positiver als im Umland (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heidelberg im regionalen Vergleich 2013 – 2003**

Kreis bzw. Region	Einwohner im Jahr		Entwicklung 2013 – 2003	
	2013	2003	absolut	relativ
Heidelberg	152.113	142.959	9.154	6,4%
Mannheim	296.690	308.353	-11.663	-3,8%
Rhein-Neckar-Kreis	531.013	531.649	-636	-0,1%
Landkreis Bergstraße	262.322	265.852	-3.530	-1,3%
Region Rhein-Neckar	1.121.400	1.133.881	-12.481	-1,1%
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Hessisches Statistisches Landesamt, Stand jeweils 31.12., nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; GMA-Berechnungen				

<sup>1</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2013, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2013, nur Übernachtungsbetriebe mit mehr als 8 Betten.

<sup>3</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2014.

<sup>4</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2014.

Auch für die kommenden Jahre ist noch mit einer Fortsetzung des positiven Einwohner-trends zu rechnen. So geht die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für die Stadt Heidelberg noch bis etwa 2025 von Einwohnerzunahmen aus.

Das Heidelberger **Stadtgebiet** umfasst 15 Stadtteile, die ihrerseits noch in Stadtviertel untergliedert sind. Das Stadtgebiet erstreckt teils in die Oberrheinische Tiefebene, teils entlang der Hänge des Odenwalds (v. a. im Osten, Nordosten und Südosten). Die Siedlungsstruktur der Stadt wird besonders vom Neckar geprägt. Eine Überquerung des Neckars für den Straßenverkehr ist im Stadtgebiet nur auf 4 Brücken möglich (ohne Autobahnbrücke der A 5). Zu den innerstädtischen Hauptverkehrsachsen gehören in Nord-Süd-Richtung die B 3 und in West-Ost-Richtung die B 37. Jedoch führen die vorhandenen topografischen und städtebaulichen Barrieren im Stadtgebiet (eingeschränkte Überquerungsmöglichkeiten über den Neckar, enge Siedlungsmöglichkeiten im Neckartal, Durchfahrtsverbot durch die Altstadt) als auch das hohe Maß an überörtlichem Verkehr (z. B. Pendler) im Stadtgebiet dazu, dass besonders die Hauptverkehrsachsen in Heidelberg teilweise stark verkehrsbelastet sind.

## 2. Mesostandort Schlierbach

Der Stadtteil **Schlierbach** befindet sich im östlichen Teil von Heidelberg am Südufer des Neckars, der hier einen großen Bogen macht. Im Norden grenzt Schlierbach an den Stadtteil Ziegelhausen, im Westen an die Altstadt und im Osten an die Stadt Neckargemünd (rd. 5 km entfernt). Derzeit leben knapp 3.300 wohnberechtigte Einwohner im Stadtteil Schlierbach, davon etwa je die Hälfte in den Stadtvierteln Schlierbach-West und -Ost<sup>1</sup>.

Das Siedlungsgebiet von Schlierbach ist in alle Richtungen stark begrenzt, nach Süden und Westen hin von bis zu 500 m hohen, waldbestandenen Bergen, im Norden und Osten vom Neckar. Somit erstreckt sich der Stadtteil in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 5 km, in Nord-Süd-Richtung hingegen nur zwischen ca. 150 und 600 m. Das Siedlungsgebiet ist ganz überwiegend von Wohngebieten geprägt, die bandartig an den Ber-

---

<sup>1</sup> . Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013; Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

gen entlang des Neckartals und Schlierbachtals liegen, aber nicht alle miteinander verbunden sind und jeweils nur geringe Einwohnerzahlen aufweisen.

Die Universitätsklinik für Orthopädie und Unfallchirurgie sowie das damit verbundene Berufsbildungswerk am östlichen Ende Schlierbachs ist der bedeutendste Arbeitgeber in dem Stadtteil. Wegen der topografisch ungünstigen Situation und des Mangels an ebenen un bebauten Grundstücken haben sich im Stadtteil Schlierbach keine Gewerbe- oder Sondergebiete entwickelt. Wegen der geringen Einwohnerverdichtung sind im Stadtteil auch praktisch keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Entsprechend deutlich formuliert das Heidelberger Nahversorgungskonzept: „Schlierbach verfügt damit nicht über ein grund- / nahversorgungsrelevantes Angebot und ist deutlich unterversorgt“<sup>1</sup>.

Alle zuführenden Verkehrswege nach Schlierbach verlaufen entlang des Neckars. Einzig durchgehende Verkehrsachse im Stadtteil ist die B 37 (Schlierbacher Landstraße), die als Bundesstraße zwischen Heidelberg und Neckargemünd teilweise vierspurig ausgebaut ist. Parallel hierzu verläuft die Bahnstrecke zwischen Heidelberg und Neckargemünd. In Höhe des Bahn-Haltepunkts Schlierbach / Ziegelhausen (Regionalbahn-, S-Bahn- und Busverbindungen nach Heidelberg und Neckargemünd) befindet sich die Ziegelhäuser Brücke, die östlichste Brücke im Heidelberger Stadtgebiet, die als L 534a die Stadtteile Schlierbach und Ziegelhausen bzw. die B 37 und die L 534 verbindet.

Der Stadtteil **Ziegelhausen** liegt in der Talsohle des Neckars bzw. des einmündenden Steinbachs und Peterstaler Bachs und wird rundherum von Bergen bzw. dem Neckar umgrenzt. In dem gesamten Stadtteil leben rd. 9.400 Einwohner, davon ca. 4.300 in Ziegelhausen-Ost, knapp 4.100 im Stadtviertel Ziegelhausen-West und ca. 1.000 in Peterstal<sup>2</sup>.

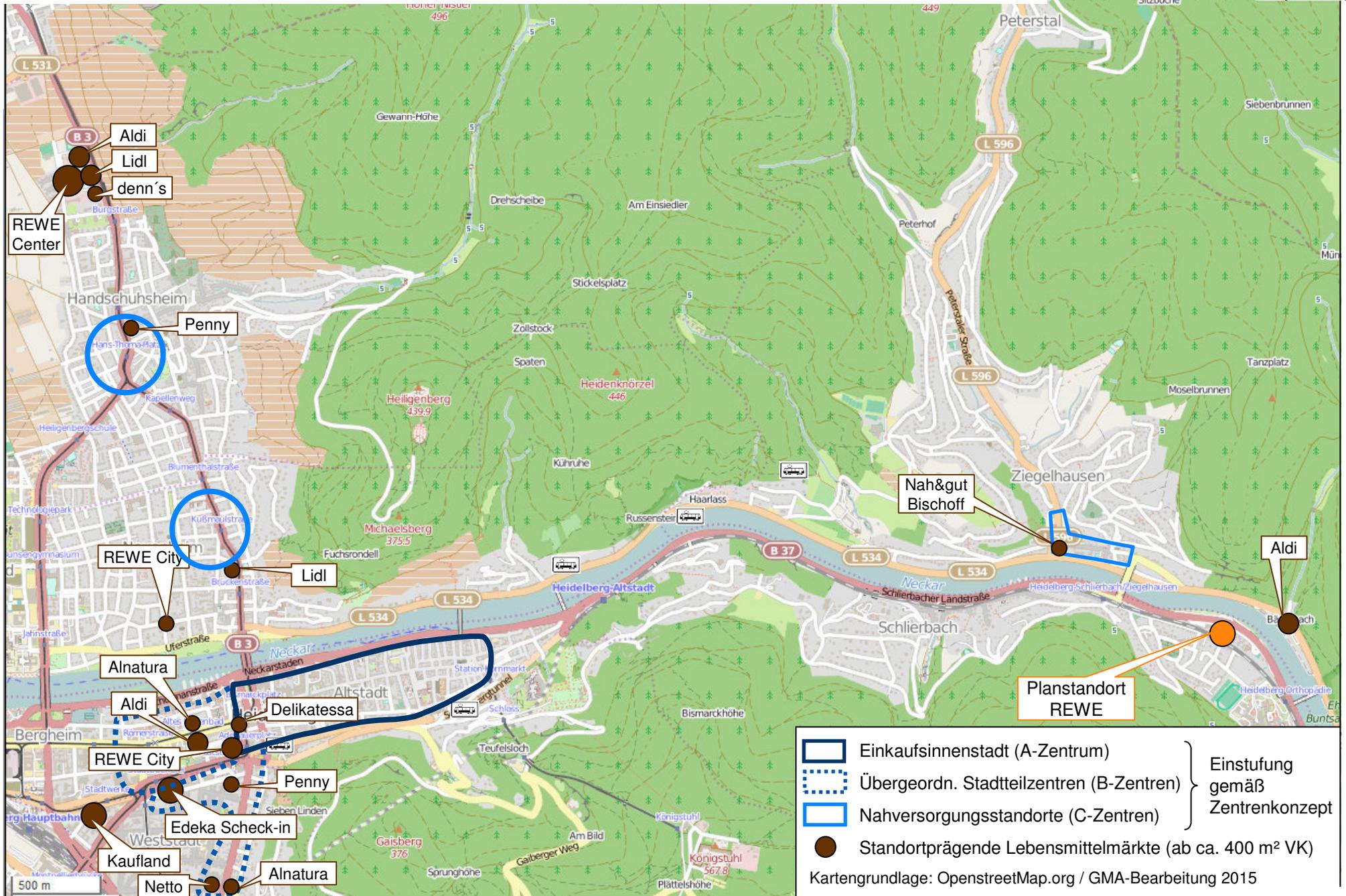
Verkehrlich ist der Stadtteil Ziegelhausen über die L 534 (In der Neckarhelle – Kleingemünder Straße) sowohl von Heidelberg (angrenzender Stadtteil Neuenheim) als auch von Neckargemünd (angrenzender Stadtteil Kleingemünd) aus gut erreichbar. Die Ziegelhäuser Brücke stellt eine wichtige Verbindung zur B 37 und zum Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen dar. Außerdem ist der Stadtteil über die Peterstaler Straße (L 596) mit der ca. 8 km nördlich befindlichen Gemeinde Wilhelmsfeld verbunden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung: Nahversorgungskonzept für Heidelberg; S. 44.

<sup>2</sup> . Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013; Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (= Wohnberechtigte).

Karte 1: Siedlungsstruktur und wesentliche Versorgungslagen im östlichen Stadtgebiet von Heidelberg



Das C-Zentrum Ziegelhausen (bzw. der „zentrale Bereich Ziegelhausen“) umfasst die alte Ortsmitte entlang der Kleingemünder Straße, zwischen der Peterstaler Straße und dem Hahnbergweg, sowie den südlichen Teil der Peterstaler Straße bis zur Hirtenaue (Abgrenzung entsprechend dem Nahversorgungsgutachten Heidelberg<sup>1</sup>). In diesem ca. 650 m langen Abschnitt sind u. a. Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister, Ärzte, gastgewerbliche Betriebe, eine Bankfiliale, eine Postagentur, eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Außenstelle der Heidelberger Stadtverwaltung (Bürgeramt Ziegelhausen / Schlierbach) sowie ein Platz für den Wochenmarkt vorhanden. Der Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum umfasst wegen der historischen Baustrukturen zwar ausschließlich kleinflächige, inhabergeführte Betriebe, jedoch einen breiten Branchenbesatz (u. a. Supermarkt, Lebensmittelgeschäft, Naturkosthandel, Obst- und Gemüsegeschäft, Weinhandel, 4 Bäckereien, 2 Metzgereien, Drogerie, 2 Apotheken, Floristik, Buchhandel). Wegen der geringen Straßenbreite ist die Kleingemünder Straße größtenteils verkehrsberuhigt und zudem nur von West nach Ost befahrbar. Parkierung ist an der Kleingemünder Straße nur eingeschränkt möglich, u. a. auf drei kleinen öffentlichen Parkplätzen in den Randbereichen.

### **3. Mikrostandort Am grünen Hag**

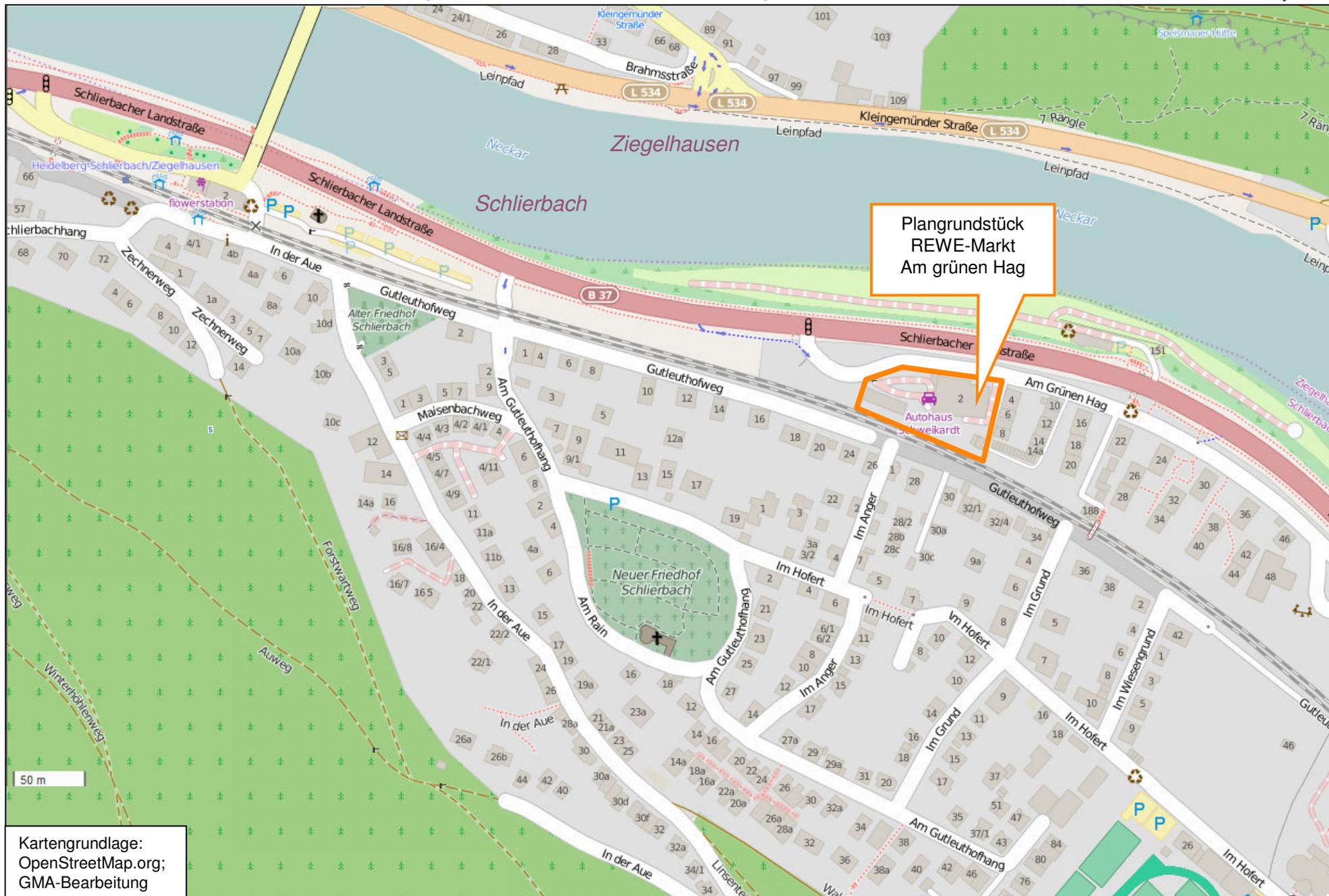
Der Planstandort für den vorgesehenen Supermarkt liegt im östlichen Teil des Stadtteils Schlierbach an der Straße Am grünen Hag. Auf dem annähernd ebenen Vorhaben Grundstück ist bislang ein Autohaus (Reparatur, Verkauf) ansässig. Nach Süden hin wird das trapezförmige Grundstück von der Bahntrasse Heidelberg – Neckargemünd begrenzt. Parallel zur Straße Am grünen Hag, in geringer Entfernung hierzu, verläuft die Schlierbacher Landstraße (B 37), nördlich davon der Neckar. Wegen der straßenbegleitenden Begrünung ist der Standort von der Bundesstraße aus aber nur eingeschränkt einsehbar.

Die Straße Am grünen Hag ist in ihrem weiteren Verlauf mit älteren mehrgeschossigen Wohngebäuden bestanden; am östlichen Ende befindet sich eine Kindertagesstätte. Als Sackgasse ist sie somit quasi als abgeschlossenes Wohngebiet zu betrachten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, S. 112.

**Karte 2: Standortumfeld des Ansiedlungsvorhabens REWE, Am Grünen Hag**



Kartengrundlage:  
OpenStreetMap.org;  
GMA-Bearbeitung

Es gibt eine Fußgängerüberquerung vom Wohngebiet Am grünen Hag über die Bahntrasse zu den Wohngebieten südlich der Bahn (Gebiet Gutleuthof). Nördlich der Bundesstraße liegt auf einem schmalen Uferstreifen am Neckar ein Campingplatz<sup>1</sup>; dieser ist mit einer Fußgängerunterführung unter der Bundesstraße mit der Straße Am grünen Hag verbunden.

Verkehrlich ist der Planstandort über die Schlierbacher Landstraße (B 37) aus dem Stadtteil Schlierbach sehr gut zu erreichen. Die in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaute Bundesstraße ist stark befahren, jedoch nicht stauträftig. In Höhe der Einmündung Am grünen Hag befinden sich Ampelanlagen und Abbiegespuren von der Bundesstraße, so dass die Zu- und Abfahrt zum Planstandort problemlos möglich ist. Eine Bushaltestelle (Linie 35 Heidelberg – Neckargemünd) ist in ca. 100 m Entfernung in Höhe des Campingplatzes eingerichtet. Etwa 400 m westlich des Planstandorts liegt die Ziegelhäuser Brücke, über die der Stadtteil Ziegelhausen und die L 534 erreicht werden können.

In Höhe der Ziegelhäuser Brücke befinden sich der Bahn-Haltepunkt „Schlierbach / Ziegelhausen“ sowie eine Bushaltestelle. Der Bahn-Haltepunkt „Orthopädische Klinik“ liegt ca. 600 m entfernt im Osten des Standorts. Fußgänger und Radfahrer können den Planstandort über straßenbegleitende Fuß- und Radwege entlang der Schlierbacher Landstraße erreichen. Aus den südlichen Wohngebieten kommend gewähren eine Unterführung und eine Fußgängerbrücke zusätzliche Querungsmöglichkeiten über die Bahn.

Auch aus dem übrigen Stadtgebiet Heidelbergs und aus Neckargemünd ermöglicht die Bundesstraße bzw. die Bahn-, S-Bahn- und Busverbindungen eine problemlose Anfahrt zum Planstandort, allerdings beträgt die Entfernung von dort in die Heidelberger Altstadt und in das Zentrum von Neckargemünd bereits jeweils 4 – 5 km.

In städtebaulicher Hinsicht ist der Standort wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnhäusern und der guten ÖPNV-Anbindung als städtebaulich integriert einzustufen. Damit kann der Standort Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Wohngebiete im bislang deutlich unterversorgten Stadtteil Schlierbach übernehmen.

---

<sup>1</sup> Einziger Campingplatz in Heidelberg, geöffnet von April bis Oktober, ca. 110 Stellplätze.

#### 4. Zusammenfassende Standortbewertung

Als wesentliche positive und negative Standorteigenschaften für den geplanten Supermarkt sind zu nennen:

##### Positive Standortfaktoren

- + günstige Grundstückseigenschaften (ausreichend groß, topografisch eben, gute Anfahbarkeit, ausreichende Stellplatzzahl)
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem ÖPNV
- + fußläufige Erreichbarkeit aus den östlichen Wohnlagen des Stadtteils (= Nahversorgungsfunktion)
- + positive Bevölkerungsprognose für die Standortkommune Heidelberg
- + geringe Konkurrenzdichte an Lebensmittelmärkten im Bereich Schlierbach / Ziegelhausen
- + beträchtliche Streukundenpotenziale durch Lage an der B 37 und die Nähe zur Ziegelhäuser Brücke (Verbindung nach Ziegelhausen, Peterstal und Wilhelmsfeld) und zur Orthopädischen Klinik

##### Negative Standortfaktoren

- topografisch ungünstige Siedlungsstruktur des Stadtteil Schlierbach ohne hohe Bevölkerungsverdichtung
- Solitärstandort ohne Agglomerationsvorteile, kein eingeführter Handelsstandort
- stark besetzte Konkurrenzstandorte von Lebensmittelmärkten in Heidelberg-Bergheim/-Weststadt und Neckargemünd.

Zusammenfassend sind **aus betriebswirtschaftlicher Sicht** die Standortbedingungen für die Etablierung eines REWE-Supermarkts am Standort Am grünen Hag / Schlierbacher Landstraße im Heidelberger Stadtteil Schlierbach als gut zu bewerten, vor allem wegen seiner günstigen Flächeneigenschaften, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der geringen Konkurrenzdichte an Lebensmittelmärkten im Bereich Schlierbach / Ziegelhausen. Auf der anderen Seite bringt das hohe Bevölkerungsaufkommen im Verdichtungsraum Heidelberg auch eine hohe Wettbewerbsintensität mit sich, sodass die räumliche Ausstrahlung des Marktes begrenzt bleiben wird.

**Aus versorgungsstruktureller Sicht** ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Standort zwar nicht um einen etablierten Versorgungsplatz im städtischen Angebotsgefüge bzw. im Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg handelt. Wegen seiner integrierten Lage in einem Wohngebiet kann der Lebensmittelmarkt jedoch Nahversorgungsfunktionen für den ansonsten völlig unterversorgten Stadtteil Schlierbach ausüben. Nachrichtlich zu erwähnen ist auch der Bedarf der Gäste des nahegelegenen Campingplatzes.

**Aus städtebaulicher Sicht** ist auf die integrierte Lage des Planstandorts im Stadtteil Schlierbach, im Anschluss an Wohngebiete, zu verweisen. Zwar ist der Standort als primär Autokunden-orientiert einzustufen, jedoch wird das fußläufige Umfeld ausschließlich durch Wohnnutzungen bestimmt, für die der Standort Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Zudem ist der Standort auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn, Bahn) gut erreichbar und verfügt über eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Die zum Planstandort führende Schlierbacher Landstraße ist als leistungsfähige Verkehrsachse einzustufen, auch die Zufahrtsstraße Am grünen Hag noch im ausreichenden Maße. Die kleinräumige Erschließung des Grundstücks ist gesichert, die Zufahrt für Kunden und Lieferfahrzeuge von der Schlierbacher Landstraße durch Abbiegestreifen und Beampelung problemlos möglich.

Positiv hervorzuheben ist schließlich die Weiternutzung eines bereits bebauten Areals, sodass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden und Beeinträchtigungen des Stadtbilds unwahrscheinlich sind.

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den geplanten Lebensmittelmarkt dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des relevanten Einzugsgebietes wurden v. a. folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

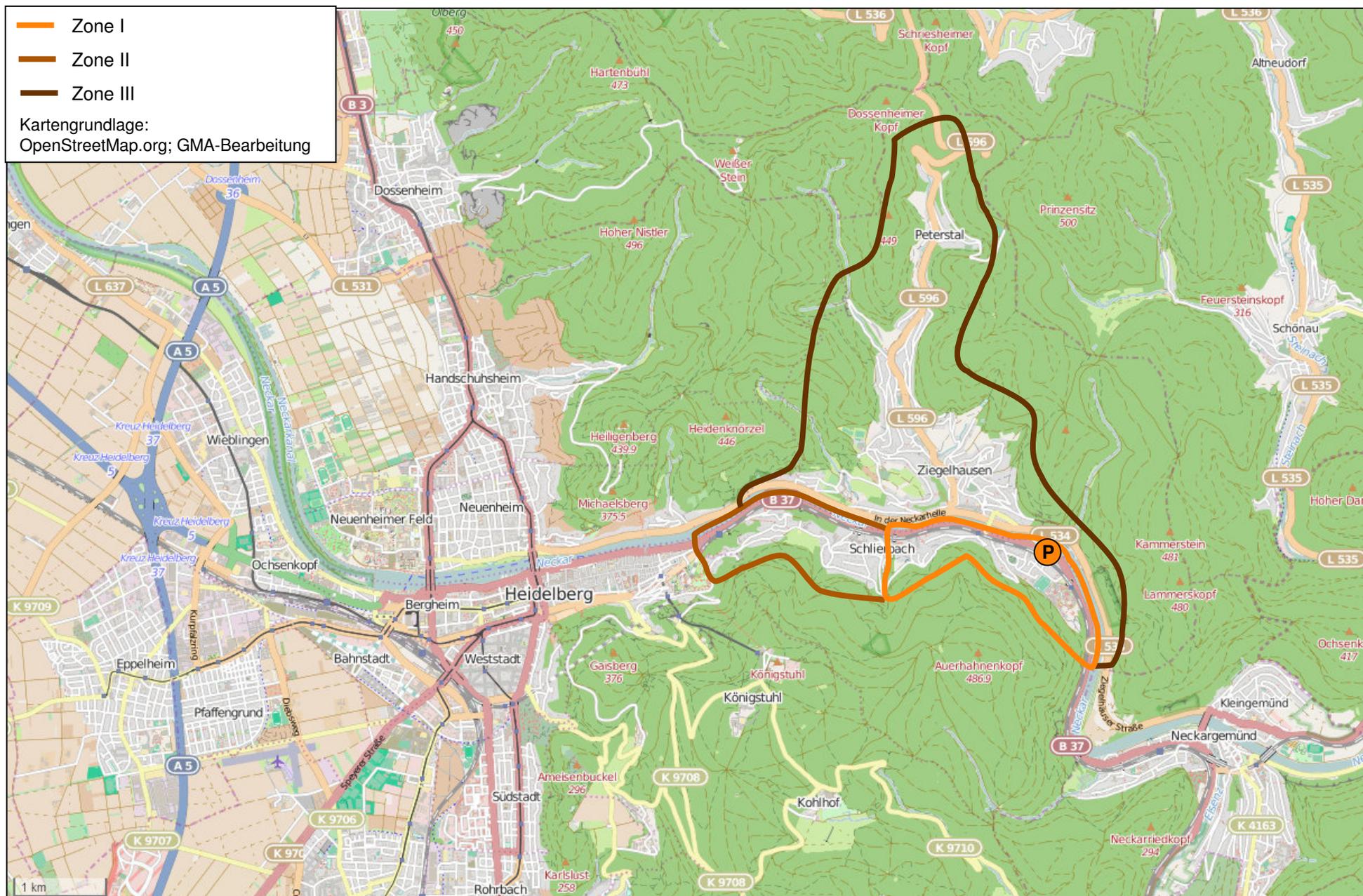
- voraussichtliche Marktreichweite des Planobjekts, unter Berücksichtigung des Betriebstyps, seiner Standortqualitäten, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit, Sortimentsstruktur und geplanten Verkaufsflächen-Dimensionierung sowie des Bewerbungskonzepts des Unternehmens
- spezielle Lage, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (u. a. Lage anderer REWE-Filialen)
- Attraktivität des Makrostandorts, Pendlerbeziehungen und generelle Einkaufsorientierungen im Untersuchungsraum
- Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)<sup>1</sup>.

Neben der zunehmenden Distanz zum Planstandort sind es in erster Linie andere Supermärkte, die die Marktreichweite des Planobjekts im Umland begrenzen (vgl. hierzu auch Wettbewerbsbewertung in Kap. IV). Das **Einzugsgebiet** beschränkt sich daher im Wesentlichen auf Schlierbach und Ziegelhausen. Insgesamt leben im derart abgegrenzten Einzugsgebiet derzeit **ca. 12.640 Einwohner** (vgl. auch Tabelle 3).

---

<sup>1</sup> Die GMA hat in Deutschland bereits mehrere hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

**Karte 3: Einzugsgebiet des projektierten REWE-Supermarkts in Heidelberg-Schlierbach**



Um Unterschiede in der Einkaufsintensität zu berücksichtigen, wurde das Einzugsgebiet in **Zonen** unterteilt. Zone I umfasst das Stadtviertel Schlierbach-Ost, dessen Bewohner den Standort fußläufig erreichen können. Als Zone II ist das Stadtviertel Schlierbach-West zu benennen, wo ebenfalls kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Als Zone III wird der Stadtteil Ziegelhausen eingestuft, dessen Bewohner über die Ziegelhäuser Brücke den Standort des Supermarkts in kurzer Distanz erreichen können. Da in Ziegelhausen jedoch eigene Lebensmittelanbieter vorhanden sind, sind geringere Einkaufsverflechtungen zum Planstandort zu erwarten.

Wegen der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standorts und seiner prominenten Lage an der B 37 werden auch aus den umliegenden Kommunen teilweise Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler aus Neckargemünd, Schönau oder Wilhelmsfeld). Zusätzlich sind Touristen, z. B. von den nahen Campingplätzen (Schlierbach, Neckargemünd-Haide und -Friedensbrücke), anzuführen. Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

## 2. Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 5.247 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 36 %, d. h. etwa 1.870 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Heidelberg liegt mit einem Wert von 101,2 leicht über dem Bundesdurchschnitt (100,0), bleibt allerdings etwas unter dem regionalen Durchschnitt (z. B. Neckargemünd 107,9, Wilhelmsfeld 105,2, Neckarsteinach 104,5, LK Rhein-Neckar-Kreis 105,0). Innerhalb von Heidelberg unterscheiden sich die Kaufkraftwerte relativ stark. Das höchste Kaufkraftniveau liegt im Stadtteil Neuenheim vor (119,2), das niedrigste im Stadtteil Kirch-

heim (92,5). Für Schlierbach und Ziegelhausen wird ein relativ hoher Kaufkraftkoeffizient von 109,1 angegeben.<sup>1</sup>

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für den projizierten REWE-Markt Am grünen Hag in Schlierbach in seinem Einzugsgebiet ein **vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 25,8 Mio. €** im Nahrungs- und Genussmittelbereich zur Verfügung (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Projektspezifische Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des projizierten Supermarkts in Heidelberg-Schlierbach**

Einzugsgebiet nach Zonen		Einwohner	Kaufkraft (in Mio. €)
Zone I	Schlierbach-Ost	ca. 1.690	3,5
Zone II	Schlierbach-West	ca. 1.590	3,2
Zone III	Ziegelhausen-Ost, Ziegelhausen-West, Peterstal	ca. 9.360	19,1
<b>Zonen I – III</b>	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>ca. 12.640</b>	<b>25,8</b>
Quelle: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013 (Wohnberechtigte); GMA-Berechnungen (ca.-Werte gerundet)			

<sup>1</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2014.

## IV. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

### 1. Relevante Angebotssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurde von der GMA im Januar 2015 der Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum erhoben. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des zur Erweiterung anstehenden Lebensmittelmarktes aufweisen.

Im Stadtteil **Schlierbach** sind seit Langem keine spezialisierten Lebensmittelanbieter mehr vorhanden. Es besteht lediglich die Möglichkeit, im Café Schlierbacher Schiff und im Flowershop am Bahnhof Backwaren und Getränke im Außer-Haus-Verkauf zu erwerben.

Im Stadtteil Ziegelhausen sind folgende Lebensmittelmärkte hervorzuheben (vgl. auch Karte 4 auf S. 26):

- (1) **Aldi**, Kleingemünder Straße; moderner und leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter mit großzügigen Parkmöglichkeiten, Solitärlage unmittelbar an der Siedlungsgrenze, Nahversorgungsfunktionen für das östliche Stadtteilgebiet
- (2) **Nah & gut** Bischoff, In der Neckarhelle; Supermarkt inkl. K&U-Backshop in der Vorkassenzzone, hinreichend leistungsfähiger Kleinflächenanbieter mit ausreichenden Parkplatzkapazitäten, Lage am westlichen Rand des C-Zentrums Ziegelhausen in verkehrsgünstiger Position, Nahversorgungsfunktionen v. a. für die zentralen Teile des Stadtteils Ziegelhausen

Weiterhin sind in Ziegelhausen kleine Lebensmittel-, Naturkost-, Obst- und Gemüseanbieter, ein Getränkemarkt, ein Weinfachgeschäfte, sowie diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) vorhanden.

Im zentralen Bereich Ziegelhausen (Kleingemünder Straße und Südteil der Peterstaler Straße; entsprechend dem C-Zentrum Ziegelhausen) befinden sich außer dem Nah&gut-Markt derzeit 3 Lebensmittelgeschäfte (Jakobi, Bio Basis, Vitaminhaus), ein Weingeschäft sowie 4 Bäckerei- und 2 Metzgereifilialen. Der Bestand im Nahrungs- und Genussmittelbereich im C-Zentrum Ziegelhausen summiert sich auf rd. 640 m<sup>2</sup> VK.

**Insgesamt** wurden bei der GMA-Erhebung im Januar 2015 in den Stadtteilen Ziegelhausen und Schlierbach bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmittel ein Bestand von ca. 1.765 m<sup>2</sup> VK festgestellt. Davon entfallen ca. 36 % auf das C-Zentrum Ziegelhausen und ca. 64 % (ca. 1.125 m<sup>2</sup> VK) auf sonstige integrierte Standorte, d. h. sog. Streulagen.

Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz<sup>1</sup> im Einzugsgebiet beläuft sich nach GMA-Schätzung auf ca. 11 – 12 Mio. €. Hiervon entfällt der größte Teil auf den Aldi-Markt. Die Anbieter im C-Zentrum Ziegelhausen dürften etwa 3,6 Mio. € Umsatz erzielen.

**In Bezug auf die Einwohnerzahl** im Bereich Ziegelhausen / Schlierbach errechnet sich aus der festgestellten Angebotsfläche von 1.765 m<sup>2</sup> VK ein Besatz von ca. 140 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW. Dieser Wert ist im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (ca. 371 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW)<sup>2</sup> als sehr gering einzuordnen. Hauptursachen dafür sind der Mangel an geeigneten Grundstücken sowie die verhältnismäßig geringe Einwohnerkonzentration in den beiden Stadtteilen.

## 2. Wesentliche Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets

Als Hauptwettbewerber des Vorhabens sind in den Nachbarstadtteilen bzw. östlich angrenzenden Kommunen folgende Lebensmittelmärkte<sup>3</sup> ab ca. 700 m<sup>2</sup> VK hervorzuheben (Nummerierung entspricht der in Karte 4):

### HD-Bergheim-Ost:

- (3) REWE City, Kurfürsten-Anlage, im EKZ Das Carré (im B-Zentrum Bergheim)
- (4) Aldi, Poststraße (im B-Zentrum Bergheim)

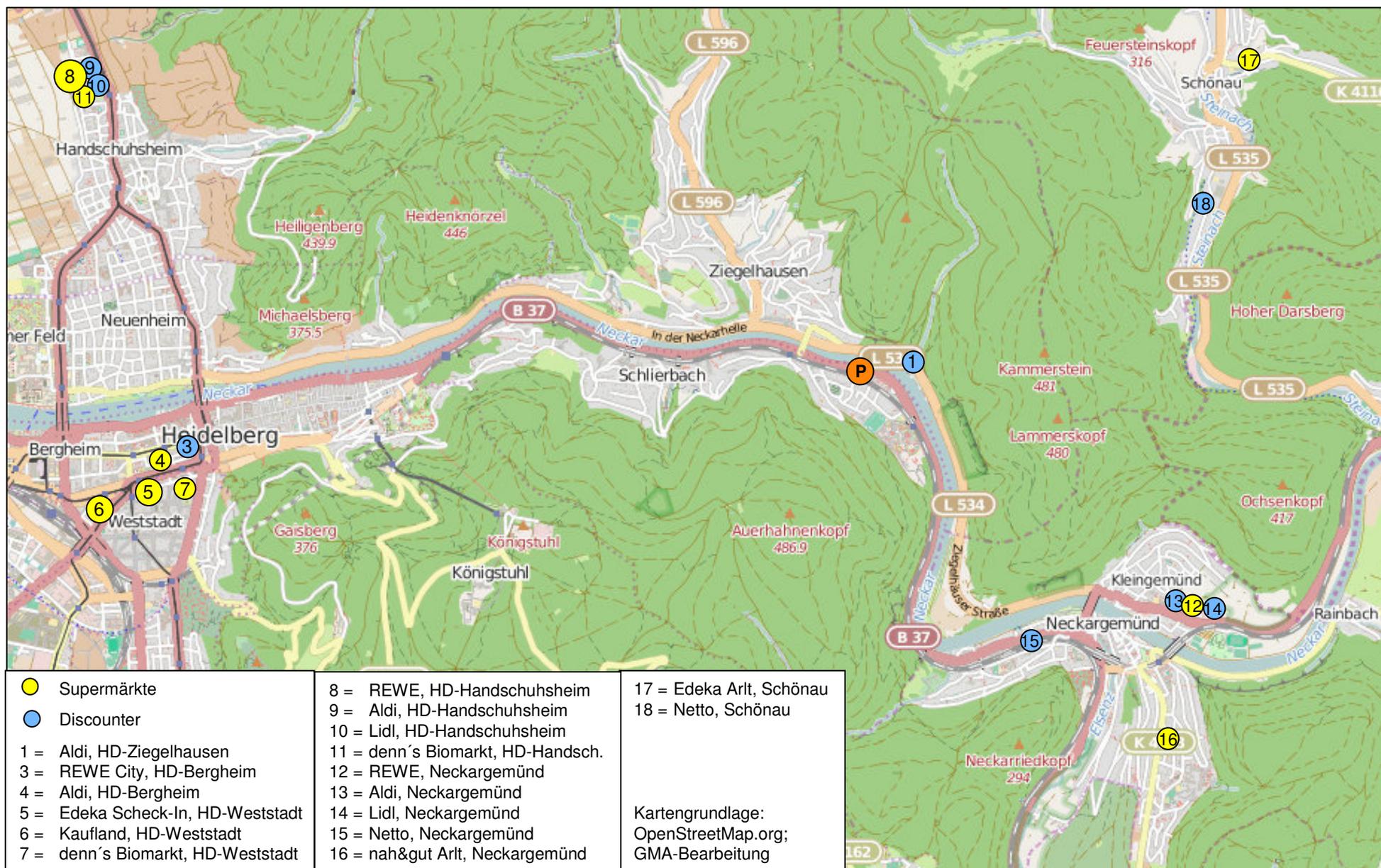
---

<sup>1</sup> Bereinigte Umsätze, d. h. ohne Umsätze mit Nonfood.

<sup>2</sup> Quelle: Bestandsdaten: (Erhebungsstand Januar 2010); Einwohnerzahlen: Heidelberger Statistik, Stand 31.12.2009 (Wohnberechtigte); GMA-Berechnung.

<sup>3</sup> Die Zuordnung der Betriebe zu den zentralen Bereichen in Heidelberg wurde entsprechend dem Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg vorgenommen (vgl. Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, S. 85, 90).

**Karte 4: Wesentliche Wettbewerbsstandorte für den geplanten REWE-Markt in Heidelberg-Schlierbach**  
(Lebensmittelmärkte ab ca. 700 m<sup>2</sup> VK)



**HD-Weststadt:**

- (5) Edeka Scheck-In, Kurfürsten-Anlage (im B-Zentrum Weststadt)
- (6) Kaufland, Kurfürsten-Anlage
- (7) denn´s Biomarkt, Bahnhofstraße (im B-Zentrum Weststadt)

**HD-Handschuhsheim:**

- (8) REWE, Im Weiher (Gewerbegebiet Nord)
- (9) Aldi, Fritz-Frey-Straße (Gewerbegebiet Nord)
- (10) Lidl, Fritz-Frey-Straße (Gewerbegebiet Nord)
- (11) denn´s Biomarkt, Fritz-Frey-Straße (Gewerbegebiet Nord)

**Neckargemünd:**

- (12) REWE, Neckarsteinacher Straße (Kleingemünd)
- (13) Aldi, Neckarsteinacher Straße (Kleingemünd)
- (14) Lidl, Neckarsteinacher Straße (Gewerbegebiet Kleingemünd)
- (15) Netto, Güterbahnhofstraße
- (16) nah&gut Arlt, Wiesenbacher Straße

**Schönau:**

- (17) Edeka Arlt, Greinerstraße
- (18) Netto, In den Kreuzwiesen (Gewerbegebiet Süd).

Im Untersuchungsraum der Heidelberger Stadtteile **Altstadt, Bergheim, Weststadt, Neuenheim und Handschuhsheim** sind zudem diverse kleinere Lebensmittelmärkte, Lebensmittelspezialanbieter (z. B. Fachgeschäfte für Naturkost, Reformwaren, Confitserie, Süßwaren, Käse, Fisch, Tee, Wein) sowie Filialen des Lebensmittelhandwerks vorhanden. Diese weisen jedoch nur geringe Wettbewerbsrelevanz für das Vorhaben in Schlierbach auf, da sich hier die Angebotskonzepte bzw. Zielgruppen nur zu einem geringen Teil überschneiden.

In den zentralen Bereichen im Untersuchungsraum sind als besonders nahversorgungsrelevant außer den bereits genannten Lebensmittelmärkten noch folgende kleinflächige Lebensmittelanbieter (jeweils zwischen ca. 150 und 600 m<sup>2</sup> VK) aufzuführen:

- A-Zentrum (Altstadt):
  - Discounter: Penny, Plöck
  - Supermärkte: Delikatessa, Bismarckplatz (im UG Galeria Kaufhof)
  - Lebensmittelgeschäfte: nah&gut, Hauptstraße (2 x)
- B-Zentrum Bergheim:
  - Supermärkte: Alnatura Supermarkt, Poststraße
- B-Zentrum Weststadt:
  - Discounter: Netto, Rohrbacher Straße
  - Supermärkte: Alnatura, Rohrbacher Straße
- C-Zentrum Neuenheim:
  - Discounter: Lidl, Brückenstraße
- C-Zentrum Handschuhsheim:
  - Discounter: Penny, Dossenheimer Landstraße.

Etwas außerhalb des C-Zentrums Neuenheim ist außerdem ein REWE-City-Markt an der Ladenburger Straße zu nennen.

Als **weitere wettbewerbsrelevante Anbieter im übrigen Heidelberger Stadtgebiet** sind das SB-Warenhaus Kaufland im Stadtteil Rohrbach sowie die Großen Supermärkte REWE Center im Stadtteil Rohrbach (Standortgemeinschaft mit Aldi) und Kaufland im Stadtteil Pfaffengrund anzusprechen, welche sich allerdings außerhalb von zentralen Bereichen befinden.

### 3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

**Innerhalb des Einzugsgebiets**, d. h. in den Stadtteilen Schlierbach und Ziegelhausen, wurde bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern nur ein verhältnismäßig geringer Bestand von insgesamt ca. 1.765 m<sup>2</sup> VK festgestellt. Der mit Nahrungs- und Genussmitteln

erzielte Umsatz beläuft sich auf ca. 11 – 12 Mio. €. Der Großteil des Umsatzes entfällt auf den Discounter Aldi, der am Rand von Ziegelhausen ansässig ist und der mit knapp 1.000 m<sup>2</sup> VK der einzige moderne Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum ist. In der Ziegelhäuser Ortsmitte (C-Zentrum) befinden sich dagegen nur kleinflächige Anbieter, darunter ein kleiner nah&gut-Supermarkt. Die Anbieter in der Ziegelhäuser Ortsmitte erfüllen ausschließlich Nahversorgungsfunktionen, können jedoch nur einen geringen Teil der am Ort vorhandenen Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich an sich binden. Der größte Teil der Kaufkraft aus Ziegelhausen und Schlierbach fließt an andere Einkaufsorte ab, u. a. zu Supermärkten nach Heidelberg-Bergheim, -Handschuhsheim, -Rohrbach und -Pfaffengrund (v. a. REWE-, Edeka- und Kaufland-Märkte) oder zu Anbietern nach Neckargemünd (z. B. REWE).

Damit besteht innerhalb des Einzugsgebiets für den geplanten REWE-Supermarkt keine hohe Wettbewerbsintensität. Mit der zu erwartenden Größe von rd. 1.700 m<sup>2</sup> VK wäre er einziger Vollsortimenter und mit Abstand größter Anbieter. Daher ist für ihn innerhalb des Einzugsgebiets eine hohe Marktdurchdringung zu erwarten. Dabei ist auch die bisher unterdurchschnittliche Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandorts aus Schlierbach und Ziegelhausen zu berücksichtigen.

**Außerhalb des Einzugsgebiets** wirken neben der zunehmenden Entfernung zum Vorhabenstandort v. a. großflächige REWE-Märkte in Neckargemünd, Schriesheim, Bergheim, Handschuhsheim und Rohrbach sowie die Supermärkte Edeka Scheck-In und Kaufland in der Weststadt einschränkend auf die Größe des Einzugsgebiets des geplanten REWE-Supermarkts in Schlierbach. Daher bleibt das Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf Schlierbach und Ziegelhausen beschränkt.

## V. Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Marktbedeutung und Umsatzerwartung des Untersuchungsobjektes

Für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind zunächst die zu erwartenden Umsätze und die daraus resultierenden Kaufkraftbewegungen darzulegen. Für die Umsatzprognose des zur Ansiedlung vorgesehenen REWE-Supermarkts wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt. Dabei wird das relevante Angebot des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen gegenübergestellt, unter Berücksichtigung von individuellen standörtlichen und wettbewerblichen Besonderheiten.

Einschließlich der am Standort zu erwartenden Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (Pendler und Touristen, insgesamt ca. 10 – 15 %) wird die Umsatzleistung des geplanten Supermarkts mit Nahrungs- und Genussmitteln ca. 6,1 Mio. € betragen. Nach Hinzurechnung der Umsätze mit Nonfood (bei REWE ca. 10 % des Gesamtumsatzes) ergibt sich für den Markt eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 6,8 Mio. €** (vgl. Tabelle 4). Etwa 39 % der Umsätze entfallen auf Kunden aus Schlierbach, knapp 48 % auf Kunden aus Ziegelhausen.

**Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzerwartung für den geplanten REWE-Supermarkt in Heidelberg-Schlierbach**

Umsatzherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Schlierbach-Ost)	3,5	40	1,4
Zone II (Schlierbach-West)	3,2	30	1,0
Zone III (Stadtteil Ziegelhausen)	19,1	15	2,9
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>25,8</b>	<b>20 – 21</b>	<b>5,3</b>
Streuumsätze	---		0,8
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	---		<b>6,1</b>
Nonfood	---		0,7
<b>Gesamt</b>	---		<b>6,8</b>
--- Ausweis nicht sinnvoll.			
Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet).			

Hieraus errechnet sich bei der angestrebten Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 € / m<sup>2</sup> VK. Dies ist für REWE-Märkte ein etwas überdurchschnittliches Niveau. Hieran zeigt sich die geringe Besatzdichte im Einzugsgebiet bzw. der hohe Ergänzungsbedarf für einen Lebensmittelmarkt.

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Neuetaablierung von Einzelhandelsobjekten lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass die Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dabei sind auch die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor zu berücksichtigen.

Die Neuansiedlung von REWE in Schlierbach wird dazu führen, dass bis dato aus Schlierbach und Ziegelhausen abfließende Kaufkraft im Segment Nahrungs- und Genussmittel (aufgrund des lückenhaften Angebots) wieder zurückgeholt werden kann. Dies führt entsprechend zu Umsatzverlusten bei Anbietern in umliegenden Räumen, welche bislang von Kaufkaufzuflüssen aus Schlierbach und Ziegelhausen profitieren konnten. Außerdem wird das Vorhaben bei Kunden aus dem Umland weitere Kaufkraftumlenkungsprozesse auslösen (z. B. bei Pendlern, für die der Planstandort eine attraktive Einkaufsstätte auf ihrem Heimweg darstellt), die zu Lasten anderer Anbieter im Einzelhandel eintreten.

**Umsatzrückgänge** sind zum Einen bei besonders nahe gelegenen Lebensmittelanbietern (d. h. Aldi und nah&gut Bischoff in Ziegelhausen) zu erwarten, zum Anderen bei Wettbewerbern mit erheblichen Überschneidungen des Wettbewerbskonzepts, also besonders bei anderen REWE-Supermärkten (v. a. in Neckargemünd-Kleingemünd, Handschuhsheim, Bergheim und Rohrbach). Auch andere Lebensmittelmärkte im näheren Heidelberger Stadtgebiet (z. B. Edeka Scheck-In, Kaufland, Alnatura) werden betroffen sein.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet in ergeben sich aus dem Vorhaben im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** folgende Kaufkraftbewegungen:

▪ Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber im Einzugsgebiet (ca. 8 % von ca. 11,2 Mio. €)	ca. 0,9 Mio. €
<i>davon gegen Anbieter im C-Zentrum Ziegelhausen:</i> (ca. 7 – 8 % von ca. 3,6 Mio. €)	<i>0,3 Mio. €</i>
<i>davon gegen Anbieter in übrigen Lagen</i> (ca. 8 % von ca. 7,6 Mio. €)	<i>0,6 Mio. €</i>
▪ Umsatzumverteilung gg. Wettbewerber auß. d. Einzugsgebiets	ca. 4,9 Mio. €
<i>davon gegen Anbieter in A-, B- und C-Zentren von Heidelberg</i> (ca. 2 – 3 % von ca. 61 – 62 Mio. €)	<i>1,5 Mio. €</i>
<i>davon gegen Anbieter im übrigen Stadtgebiet von Heidelberg</i> (ca. 1 % von rd. 190 Mio. €)	<i>2,0 Mio. €</i>
<i>davon gegen Anbieter in anderen Städten und Gemeinden</i>	<i>1,4 Mio. €</i>
▪ Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraums	ca. 0,3 Mio. €
<hr/>	
= Insgesamt	ca. 6,1 Mio. €.

Insgesamt dürften also ca. 4,4 Mio. € der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln gegen Anbieter aus Heidelberg umverteilt werden. Ca. 1,7 Mio. € stammen aus Umsatzumverteilungen gegen auswärtige Anbieter (v. a. in Neckargemünd bzw. Kleingemünd) sowie von Kaufkraftzuflüssen (v. a. von Touristen).

Im **Nonfoodbereich** ist aus der Erweiterung ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,7 Mio. € abzuleiten. Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen werden hiervon in der Hauptsache andere Lebensmittelmärkte betroffen sein (in erster Linie andere großflächige Supermärkte), da diese ähnliche Nichtlebensmittel-Artikel vertreiben. Fachanbieter von Drogeriewaren, Heimtierbedarf oder übrigen Nonfoodartikeln (Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren etc.) werden nur in geringem Maße tangiert. Die Auswirkungen in diesen Sortimenten verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Betrieben. Bei den einzelnen Betrieben werden daher evtl. auftretende Umsatzumverteilungswirkungen sehr gering ausfal-

len. Erhebliche negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung eintreten können.

Die Umsatzumverteilungen von ca. 4,4 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Heidelberg, die aus der Ansiedlung des REWE-Marktes in Schlierbach entstehen werden, entsprechen bei einem derzeitigen Umsatz der Heidelberger Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 250 – 260 Mio. €) einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. Hieraus wird insgesamt nur eine begrenzte Wirkung des Vorhabens auf den Einzelhandelsstandort Heidelberg erkennbar. Gleichwohl werden sich die Auswirkungen nicht gleichmäßig auf die vorhandenen Anbieter verteilen sondern je nach Lage (Nähe zum Planstandort) und Betriebstyp (Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben) unterschiedlich stark ausfallen.

Die **Auswirkungen auf die zentralen Bereiche in Heidelberg** durch das vorliegende Vorhaben sind wie folgt zu beurteilen:

- **Im C-Zentrum Ziegelhausen** sind nur kleinflächige Lebensmittelanbieter und Fachgeschäfte vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber. Daher werden hier trotz der räumlichen Nähe nach Schlierbach letztlich nur begrenzte Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 7 – 8 %).

Der Leitbetrieb der Nahversorgungslage, der nah&gut-Markt, präsentiert sich in modernisierten Räumen und mit ausreichend eigenen Kundenparkplätzen, sodass sein Bestand durch die Neueröffnung des REWE-Marktes in Schlierbach nicht gefährdet wird. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der nah&gut-Markt bereits heute nur einen kleinen Teil der örtlichen Kaufkraft an sich binden kann und der

größte Teil der vorhandenen Kaufkraft für das Lebensmittelvollsortiment auch jetzt schon an andere, auswärtige Standorte abfließt.<sup>1</sup>

Bezüglich des Nah-&gut-Markts ist festzustellen, dass dieser einen anderen Ansatz der Grundversorgung verfolgt als der geplante REWE-Markt, welcher an unterschiedlichen Kundentypen bzw. Kaufmotiven ansetzt (Nahversorger vs. funktionaler Versorgungseinkauf). Diese Ansätze der Grundversorgung wirken weniger konkurrierend als vielmehr ergänzend. Es besteht also eine Art „Arbeitsteilung“ zwischen Nahversorgern und Stätten für Versorgungseinkäufe, und zwar bereits heute. So werden Versorgungseinkäufe der Ziegelhäuser und der Schlierbacher Wohnbevölkerung derzeit größtenteils bei Aldi oder bei auswärtigen Lebensmittelmärkten (z. B. in Kleingemünd, Bergheim, Handschuhsheim) erledigt, aber nicht bei den Kleinbetrieben in der Ortsmitte. Hinzu kommt, dass der geplante Supermarkt in Schlierbach viel stärker auf Neckartalpendler ausgerichtet sein wird, die auch vorher nicht in Ziegelhausen eingekauft haben.

Bisher konnte der Ziegelhäuser Einzelhandel zumindest teilweise auch von Kaufkraftzuflüssen aus dem benachbarten Stadtteil Schlierbach profitieren. Da in Schlierbach bereits seit Jahren praktisch kein Lebensmittelangebot existiert, müssen sich die Bewohner dieses Stadtteils auswärts versorgen (zumeist mit dem Pkw). Für den Versorgungseinkauf dürften dabei überwiegend Lebensmittelmärkte in Neckargemünd (Netto, REWE, Aldi, Lidl), Bergheim (REWE City, Aldi, Alnatura), Weststadt (Edeka Scheck-In, Kaufland, denn´s, Netto u. a.) und Handschuhsheim (REWE, Aldi, Lidl, denn´s) angesteuert werden, teilweise auch Ziegelhausen (v. a. Aldi). Zum Einkauf in Ziegelhausen müssen die meisten Bewohner von Schlierbach das Auto benutzen, da nur ein geringer Teil von ihnen in fußläufiger Distanz zur Ziegelhäuser Ortsmitte und ihren Nahversorgungsangeboten lebt. Sie werden daher den Nutzen einer solchen Fahrt kritischer prüfen als Bewohner in fußläufiger Entfernung der Ziegelhäuser Nahversorger. Im Ergebnis fließt der größte Teil der

---

<sup>1</sup> Mit aktuell rd. 9.400 Einwohnern verfügt der Stadtteil Ziegelhausen über ein beträchtliches Kaufkraftpotenzial (für Nahrungs- und Genussmittel ca. 19,1 Mio. €), welches die örtlichen Anbieter aber nicht annähernd vollständig an sich binden können (Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 48 %). Hierzu tragen siedlungsstrukturelle und verkehrliche Bedingungen, aber auch das Fehlen von bestimmten Betriebstypen (z. B. moderner Supermarkt, großzügiger Getränkemarkt, Biosupermarkt) bei. Daher bestehen heute erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Ziegelhausen (bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 9,8 Mio. €), u. a. zu Supermärkten in Kleingemünd, Handschuhsheim, Bergheim oder in der Weststadt. Bereits diese Kaufkraftabflüsse würden rechnerisch ausreichen, einen neuen Supermarkt in Schlierbach auszulasten, ohne dass den Ziegelhäuser Nahversorgern deswegen auch nur ein Euro verloren ginge.

Schlierbacher Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel schon jetzt nicht nach Ziegelhausen sondern an andere Standorte, v. a. zu großflächigen Lebensmittelmärkten im übrigen Heidelberg oder in Neckargemünd.

Umsatzrückgänge im C-Zentrum Ziegelhausen werden nicht nur bei dem Lebensmittelmarkt nah&gut eintreten sondern auch bei den ansässigen Bäckerei- und Metzgereifilialen sowie bei anderen Anbietern (z. B. Obst- und Gemüsehandel, Naturkosthandel, Marktbeschicker). Die ansässigen Betriebe dürften wohl nicht in jedem Fall hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig sein, um Betriebsschließungen vollständig ausschließen zu können. Allerdings wären diese Betriebsaufgaben nicht allein dem Markteintritt des Planobjekts zuzuschreiben sondern auch strukturell bedingten Mängeln (z. B. geringe Betriebsgröße, Parkplatzmangel) und Mängeln im individuellen Betriebsauftritt (z. B. Überalterung). Selbst im Fall der Schließung einzelner Anbieter ist eine wesentliche Schwächung des C-Zentrums Ziegelhausen unwahrscheinlich. Dies betrifft sowohl die Versorgungsqualität und -sicherheit für die Kunden als auch eventuelle städtebauliche Auswirkungen in der Ortsmitte. So ist die Ziegelhäuser Ortsmitte in ihrem historischen Kern an der Kleingemünder Straße noch nicht stark von Leerständen geprägt<sup>1</sup> In Anbetracht des breiten Sortimentsspektrums an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten an der Kleingemünder Straße wäre auch im Fall der Schließung eines Geschäfts nicht von einer stadtbildprägenden Schwächung der Lage auszugehen.

In Bezug auf die Ziegelhäuser Bevölkerung ist zu erwarten, dass diese ihr Einkaufsverhalten nur im geringen Rahmen verändern wird. Insgesamt wird somit das Vorhaben in Schlierbach trotz der räumlichen Nähe zu Ziegelhausen und seinem C-Zentrum keine Gefährdungen der dortigen Versorgungsstrukturen auslösen.

- **In der Heidelberger Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum)** sind nur kleinflächige Lebensmittelmärkte und Fachgeschäfte vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber. Einzige Lebensmittelanbieter sind ein auf hochwertige Lebensmittel spezialisierter Lebensmittelmarkt im Untergeschoss der Galeria Kaufhof am Bismarckplatz (Delikatessa), sowie ein Discounter (Penny) und zwei nah&gut-Geschäfte in der Fußgängerzone der Altstadt. Die Anbieter sind vorwiegend auf Laufkunden und Touristen ausgerichtet, Penny und nah&gut decken außerdem den Grundbedarf

---

<sup>1</sup> Bei der Begehung der GMA im Januar 2015 wurde lediglich ein leerstehendes Ladenlokal festgestellt.

der ansässigen Wohnbevölkerung. Jedoch sind hier keine Anbieter zur Deckung des Versorgungsbedarfs der Schlierbacher und Ziegelhäuser Bevölkerung vorhanden. Daher werden in der Einkaufsinnenstadt allenfalls geringe Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 1 %, im Höchstfall 2 %). Betriebsschließungen sind daher nicht absehbar. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen im A-Zentrum zu erwarten.

- Das **B-Zentrum Bergheim**, das sich westlich der Altstadt zwischen Bergheimer Straße und Kurfürsten-Anlage bis etwa zur Römerstraße erstreckt, ist deutlich stärker von modernen Großflächenanbietern geprägt als die Altstadt; insofern dient es als Angebotsergänzung der Altstadt innerhalb des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Innenstadt<sup>1</sup>. Hier sind mit REWE City, Alnatura Supermarkt und Aldi mehrere Hauptwettbewerber für das Vorhaben in Schlierbach ansässig. Als durchschnittliche Umsatzumverteilung im B-Zentrum Bergheim wurde eine Quote von ca. 3 – 4 % ermittelt. Angesichts der Leistungsstärke der vorhandenen Anbieter sind jedoch Betriebsschließungen äußerst unwahrscheinlich. Somit sind auch keine städtebaulichen Beeinträchtigungen dieses zentralen Bereichs zu erkennen.
- Das **B-Zentrum Weststadt** umfasst an der Kurfürsten-Anlage (u. a. Edeka Scheck-In, Bauhaus), Bahnhofstraße (u. a. denn´s, Penny) und Rohrbacher Straße (u. a. Netto und Alnatura) mehrere Lebensmittelmärkte. Obwohl hier mit dem Edeka Scheck-In einer der größten Wettbewerber des geplanten REWE-Markts in Schlierbach ansässig ist, werden sich im B-Zentrum Weststadt nur begrenzte Auswirkungen des Vorhabens ergeben (im Durchschnitt ca. 5 – 6 % Umverteilung). Hierzu trägt bei, dass die meisten ansässigen Lebensmittelmärkte, mit Ausnahme des Edeka Scheck-In-Centers, veraltet und nur von unterdurchschnittlicher Größe sind. Sie nehmen daher nur sehr bedingt eine überörtliche Versorgungsbedeutung an, welche über das unmittelbare Nahumfeld hinausginge; insofern tätigen sie schon heute nur im begrenzten Umfang Umsätze mit Kunden aus Schlierbach und Ziegelhausen. Im Falle von Edeka Scheck-In liegt hingegen ein sehr leistungsstarker Markt vor. Insgesamt werden im B-Zentrum durch die vorgesehene Ansiedlung von REWE keine Lebensmittelmärkte in ihrem Bestand gefährdet. Daher werden auch keine städtebaulichen Beeinträchtigungen des B-Zentrums eintreten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Abgrenzung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2013), Raumnutzungskarte – Blatt Ost.

- Im **C-Zentrum Neuenheim** liegt im Bereich Brückenstraße / östliche Ladenburger Straße ein dichter und breiter Besatz an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen vor, sodass diese Lage ihre im Zentrenkonzept dargelegte „erweiterte Nahversorgungsfunktion, teilweise auch für benachbarte Stadtteile“ erfüllen kann. Allerdings sind hier nur kleinflächige Lebensmittelanbieter (als einziger Lebensmittelmarkt ein Lidl-Discounter mit rd. 450 m<sup>2</sup> VK) vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber für das Vorhaben in Schlierbach. Daher werden im C-Zentrum Neuenheim nur geringe Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 2 %), aus denen keine Betriebsschließungen und somit keine städtebaulichen Beeinträchtigungen abzuleiten sind.
- Im **übrigen Heidelberger Stadtgebiet** werden v. a. REWE- und Kauflandmärkte an solitären Standorten bzw. in Gewerbegebietslagen Umsatzeinbußen in Folge der Realisierung des Vorhabens entgegen sehen, im geringeren Maße auch andere Lebensmittel- und Getränkemärkte. Im Durchschnitt belaufen sich die Umverteilungswirkungen bei Realisierung des geplanten REWE-Supermarkts in Schlierbach auf max. 1 % der Umsätze, sodass auch hier keine ökonomischen oder städtebaulichen Auswirkungen in Folge des Vorhabens absehbar sind. Dies trifft auch auf die übrigen Nahversorgungslagen (C-Zentren) im Stadtgebiet zu.

Insgesamt werden also für die Angebotsstrukturen in der Stadt Heidelberg lediglich begrenzte Effekte spürbar sein, die in der Einzelbetrachtung jedoch keine schädlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen induzieren. Dies trifft insbesondere auf die Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum) zu.

Die Lebensmittelanbieter in der östlich an Schlierbach und Ziegelhausen angrenzenden Nachbarstadt **Neckargemünd** bzw. im Stadtteil Kleingemünd konnten bisher deutlich von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren (v. a. REWE, Netto). Daher wird hier der Markteintritt des REWE-Supermarkts in Schlierbach teilweise zu deutlichen Umsatzrückgängen führen:

- Insgesamt ist zu erwarten, dass etwa 1,3 Mio. € Umsätze, die bisher zu Lebensmittelanbietern nach Neckargemünd flossen, zukünftig zum Planstandort nach Schlierbach umgelenkt werden. Bei einer Gesamtumsatzleistung des Neckargemünder Einzelhandels von rd. 28 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln errechnet sich hieraus eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 4 – 5 %. Besonders betroffen werden die Lebensmittelmärkte Netto (am Bahnhof Neckarge-

münd) sowie REWE, Aldi und Lidl (in Kleingemünd). Diese Anbieter befinden sich jedoch nicht in zentralen Versorgungsbereichen sondern an Fachmarktstandorten an Ausfallstraßen (und somit nicht an städtebaulich besonders schützenswerten Standorten).

- Anbieter im zentralen Versorgungsbereich<sup>1</sup> sind von der REWE-Planung in Schlierbach nur im untergeordneten Maße betroffen. So sind in der historischen Altstadt von Neckargemünd nur kleinflächige Fachgeschäfte vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber (u. a. 2 Bäckereien, Metzgerei, Feinkosthandel, Confiterie, Weingeschäft), die kaum Angebotsüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen. Daher werden in der Altstadt allenfalls geringe Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 1 – 2 %), sodass keine Betriebsgefährdungen in Folge des Vorhabens absehbar sind. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Neckargemünd zu erwarten.

**Im weiteren Umland** werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich (u. a. REWE-Supermärkte in Schriesheim und Bammental, Edeka-Supermärkte in Schriesheim und Schönau) keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens eintreten. Hierbei ist zum Einen auf die Leistungsstärke der dortigen, teilweise langjährig etablierten Supermärkte zu verweisen, zum Anderen auch auf deren Standorte, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Umland in Folge der geplanten Ansiedlung des REWE-Supermarkts in Heidelberg-Schlierbach können somit ausgeschlossen werden.

#### **4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung**

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (vgl. Kap. I.2.2) ist wie folgt zu beurteilen:

---

<sup>1</sup> Gemäß Regionalplan ist dies die Altstadt von Neckargemünd (vgl. Abgrenzung des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014), Raumnutzungskarte – Blatt Ost).

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Heidelberg. Diese ist als Oberzentrum ausgewiesen. **Damit ist die Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt.**
- Der Mittelbereich des Oberzentrums Heidelberg umfasst außer dem eigenen Stadtgebiet noch die Gemeinden Dossenheim, Schriesheim, Wilhelmsfeld, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Schönau, Neckargemünd, Wiesenbach, Bammental, Gaiberg, Leimen, Nußloch, Sandhausen und Eppelheim. Weit mehr als 90 % der Umsätze des REWE-Marktes werden auf Kunden aus dem Mittelbereich Heidelberg entfallen. **Die Vorgabe des Kongruenzgebots wird erfüllt.**
- Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Heidelberg und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht wesentlich beeinflusst.

Grundsätzlich herrscht in Heidelberg ein hoher Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei die meisten Betriebe als leistungsstark und eng verwurzelt in ihrem jeweiligen Nahumfeld einzuschätzen sind. Im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Stadt Heidelberg sind v. a. in den Stadtteilen Bergheim und Weststadt Hauptwettbewerber ansässig. Auch dort werden die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens jedoch begrenzt bleiben (in Einzelfällen max. 6 %), zumal dort mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen im zentralörtlichen Versorgungsbereich absehbar.

Die meisten anderen zentralen Orte im Umland (Oberzentrum Mannheim, Mittelzentren Weinheim, Viernheim, Schwetzingen und Eberbach, Unterzentren Neckargemünd und Leimen) verfügen selbst über REWE-Märkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten unwahrscheinlich sind.

**Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.**

- Der Standort des Planobjekts befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im unmittelbaren Anschluss an ein Wohngebiet (das Grundstück grenzt sogar direkt an Wohnhäuser). Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten von Schlierbach-Ost ist wegen der geringen Entfernung und der günstigen Topografie ohne Weiteres möglich. Mit einer Bushaltestelle in kurzer Entfernung und noch fußläufiger Distanz zum Bahnhaltepunkt ist der Standort zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern liegt ein städtebaulich integrierter Standort vor. **Die Vorgabe des Integrationsgebots wird eingehalten.**

- **Die regionalplanerische Vorgabe der angemessenen Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV erfüllt das Vorhaben ebenfalls.**
- Gemäß Regionalplan sind Ausweisungen, Errichtungen und Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur innerhalb der in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Festzuhalten ist, dass der Planstandort außerhalb dieses zentralörtlichen Versorgungsbereichs liegt.

Jedoch sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten möglich, sofern davon keine schädlichen Wirkungen auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne ausgehen. Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall vor:

- Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittelmarkt an einem siedlungsräumlich integrierten Standort mit überwiegendem Wohnanteil im Nahumfeld.
- Wesentliche Auswirkungen auf städtebauliche Strukturen, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Heidelberg und auf die Versorgungsstrukturen in Heidelberg und in anderen Kommunen wurden nicht festgestellt.
- Die Standorte der Hauptwettbewerber befinden sich außerhalb von Versorgungszentren, zumeist in dezentralen oder peripheren Lagen. In der Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum), in den Stadtteilzentren (B-Zentren) und an den Nahversorgungsstandorten (C-Zentren) wurden Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % ermittelt. Aus diesen sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen und somit keine städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten. **Das Vorhaben befindet sich somit im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel der Priorisierung von zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte.**

Insgesamt entspricht somit das Ansiedlungsvorhaben des REWE-Markts am Standort Am grünen Hag / Schlierbacher Landstraße im Heidelberger Stadtteil Schlierbach vollständig den raumordnerischen und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu den allgemeinen Vorgaben und zur räumlichen Zuordnung an Einzelhandelsgroßvorhaben.

## VI. Zusammenfassende Bewertung

Im Heidelberger Stadtteil Schlierbach ist die Neuansiedlung eines REWE-Supermarkts am Standort Am grünen Hag / Schlierbacher Landstraße mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.700 m<sup>2</sup> beantragt. Als wesentliche Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zusammenzufassen:

- Das Vorhaben entspricht dem Betriebstyp „Supermarkt“ und bietet ganz überwiegend Nahrungs- und Genussmittel an (Umsatzanteil rd. 90 %). Auch die Nonfood-Randsortimente (v. a. Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tier-nahrung) sind größtenteils nahversorgungsrelevant. Der **Angebotsschwerpunkt liegt somit eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren.**
- Der **Planstandort** liegt siedlungsräumlich integriert in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den örtlichen und überörtlichen Individualverkehr ist sehr gut, zudem weist der Standort eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV auf. Wegen seiner integrierten Lage in einem Wohngebiet kann der Lebensmittelmarkt Nahversorgungsfunktionen für den ansonsten deutlich unterversorgten Stadtteil Schlierbach ausüben. Bei dem Standort handelt es sich allerdings nicht um einen etablierten Standort im Versorgungsgefüge der Stadt Heidelberg.
- Das **Einzugsgebiet** des Marktes umfasst die Stadtteile Schlierbach und Ziegelhausen, wo derzeit ca. 12.640 wohnberechtigte Einwohner leben. Das aktuelle vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich beträgt ca. 25,8 Mio. €.
- Die **Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln** im Bereich Schlierbach / Ziegelhausen ist angesichts der beträchtlichen Einwohnerzahl als defizitär und verbesserungswürdig zu bewerten. Insgesamt wurde bei der GMA-Erhebung im Januar 2015 im Einzugsgebiet ein Bestand von 1.765 m<sup>2</sup> VK bei Nahrungs- und Genussmitteln festgestellt. In Bezug auf die Einwohnerzahl errechnet sich daraus ein Besatz von ca. 140 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW. Dieser Wert entspricht nicht einmal 40 % des gesamtstädtischen Durchschnitts (ca. 371 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW).

Im Stadtteil Schlierbach sind seit langem keine Lebensmittelgeschäfte mehr vorhanden; es gibt lediglich die Möglichkeit, Backwaren und Getränke im geringen Umfang zu erwerben. Im Stadtteil Ziegelhausen sind als größte Lebensmittelmärk-

te eine Aldi-Filiale am östlichen Stadtrand sowie ein nah&gut-Markt in der Ziegelhäuser Ortsmitte hervorzuheben. Außerdem sind in Ziegelhausen diverse kleinflächige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, die jedoch deutlich geringere Konzeptüberschneidungen mit dem geplanten REWE-Markt aufweisen.

Der größte Teil der Kaufkraft aus Ziegelhausen und Schlierbach fließt derzeit an andere Einkaufsorte ab, u. a. zu Supermärkten nach Heidelberg-Bergheim, -Handschuhsheim, -Rohrbach und -Pfaffengrund (v. a. REWE-, Edeka- und Kaufland-Märkte) oder zu Anbietern in Neckargemünd bzw. im Neckargemünder Stadtteil Kleingemünd (u. a. REWE, Netto, Lidl, Aldi).

- Als Nahversorgungsstandort für Ziegelhausen (C-Zentrum gemäß Zentrenkonzept Heidelberg) fungiert ein Bereich entlang der westlichen Kleingemünder Straße und des Südteils der Peterstaler Straße. Dieser ist von einem dichten Besatz an Fachgeschäften, Dienstleistern und gastgewerblichen Betrieben geprägt. Hier befinden sich außer dem Nah&gut-Markt derzeit 3 Lebensmittelgeschäfte, ein Weingeschäft, 4 Bäckerei- und 2 Metzgereifilialen. Der Bestand an Nahrungs- und Genussmitteln im C-Zentrum Ziegelhausen summiert sich auf rd. 640 m<sup>2</sup> VK.
- Für den REWE-Markt wird unter Berücksichtigung des Angebotskonzepts und der individuellen Standort- und Wettbewerbsbedingungen eine **Umsatzerwartung** von ca. 6,8 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen ca. 6,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel. An der überdurchschnittlich hohen Flächenproduktivität des Marktes zeigt sich der hohe Bedarf für einen Lebensmittelvollsortimenter im Bereich Schlierbach / Ziegelhausen.
- Der aus dem Vorhaben resultierende Umsatz wird in erster Linie zu Lasten von konkurrierenden REWE-Märkten in Kleingemünd, Bergheim, Handschuhsheim und Rohrbach sowie von Edeka Scheck-In und Kaufland in Bergheim gehen, außerdem zu Lasten von Netto in Neckargemünd sowie Aldi in Ziegelhausen und Kleingemünd. Die Umsatzumverteilungen werden aber im wettbewerbsüblichen Rahmen bleiben und zu **keinen Gefährdungen des Angebotsbestands** führen, weder in Heidelberg noch in anderen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum. In allen betroffenen Kommunen und Standorten werden die Umsatzumverteilungen unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 % bleiben. Dies trifft auch auf die durch das Zentrenkonzept Heidelberg besonders geschützten zentralen Einzelhandelslagen (A-, B- und C-Zentren) zu. Angesichts der moderaten Umverteilungsquoten und der vorliegenden wettbewerbsstrukturellen Verteilung wird das Ansiedlungsvorhaben keine Bestandsgefährdungen in Heidelberg oder ande-

ren Städten auslösen. Im Untersuchungsraum sind somit **keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungslagen erkennbar. Auch die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Heidelberg (insbesondere die A-, B- und C-Zentren) und anderen umliegenden Städten und Gemeinden werden nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der umliegenden Zentralen Orte können ausgeschlossen werden.

- In der **Ortsmitte von Ziegelhausen** sind zwar Umsatzrückgänge absehbar, aber nur in begrenztem Maße (max. 7 – 8 %). Betriebsschließungen lassen sich dort mit oder ohne REWE nicht vollständig ausschließen, da nicht alle ansässigen Betriebe noch vollständig den Ansprüchen der heutigen Kunden entsprechen und hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig aufgestellt sind. Mögliche Betriebsschließungen sind nicht dem neuen Supermarkt in Schlierbach zuzuschreiben sondern auch strukturell bedingten Mängeln in der Ziegelhäuser Ortsmitte (z. B. geringe Betriebsgröße, Parkplatzmangel, ungünstige Anfahrbarkeit) und Mängeln im individuellen Betriebsauftritt (z. B. Überalterung, fehlende Anpassung an vom Kunden erwartete Erlebnis- und Genussqualitäten). Selbst im Fall der Schließung einzelner Geschäfte ist hingegen eine wesentliche Schwächung der Ziegelhäuser Ortsmitte unwahrscheinlich. Hierzu trägt v. a. der breite Besatz aus Einzelhandelsgeschäften, gastgewerblichen Betrieben, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistern und Arztpraxen bei. Auch ist die Ziegelhäuser Ortsmitte in ihrem historischen Kern an der Kleingemünder Straße noch nicht stark von Leerständen geprägt. Der Leitbetrieb der Nahversorgungslage, der nah&gut-Markt, präsentiert sich in modernisierten Räumen und mit ausreichend eigenen Kundenparkplätzen, sodass sein Bestand durch die Neueröffnung des REWE-Marktes in Schlierbach nicht gefährdet wird. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der nah&gut-Markt bereits heute nur einen kleinen Teil der örtlichen Kaufkraft an sich binden kann und der größte Teil der vorhandenen Kaufkraft für das Lebensmittelvollsortiment auch jetzt schon an andere, auswärtige Standorte abfließt. In Bezug auf die Ziegelhäuser Bevölkerung ist zudem zu erwarten, dass diese ihr Einkaufsverhalten nur im geringen Rahmen verändern wird. Von einem „Domino-Effekt“ in Folge der Realisierung eines neuen Supermarkts in Schlierbach ist also nicht auszugehen.
- Zugleich ist das Vorhaben auch mit den raumordnerischen und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen für Einzelhandelsgroßprojekte des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vereinbar. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Supermarkt, d. h. ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da

sich das Ansiedlungsvorhaben in Heidelberg-Schlierbach an einem integrierten Standort in einem Oberzentrum befindet und durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Standortkommune oder anderer Zentraler Orte ausgelöst werden, ist das Vorhaben auch **aus raumordnerischer Sicht genehmigungsfähig.**

**Zusammenfassend** ist zu dem Ansiedlungsvorhaben festzuhalten, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt Am grünen Hag im Heidelberger Stadtteil Schlierbach in der zu erwartenden Größenordnung von ca. 1.700 m<sup>2</sup> VK keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen sind. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen oder in den umliegenden Stadtteilen Heidelbergs und Neckargemünds infolge der Ansiedlung des REWE-Supermarkts kann ausgeschlossen werden. Auch in anderen Orten im Umland sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgung und der städtebaulichen Strukturen zu erwarten. In raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Hinsicht werden alle hier maßgeblichen Vorgaben (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit) vollständig erfüllt.

Hervorzuheben sind die großen Chancen auf eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, v. a. für die Bewohner des bislang deutlich unterversorgten Stadtteils Schlierbach, aber auch für die Bewohner des angrenzenden Stadtteils Ziegelhausen. Mit der Realisierung des Marktes können so auch bisherige Kaufkraftabflüsse an andere Standorte (u. a. nach Neckargemünd) reduziert werden.

**TABELLEN- UND KARTENVERZEICHNIS****Seite****Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Heidelberg im regionalen Vergleich 2013 – 2003	11
Tabelle 3:	Projektspezifische Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts in Heidelberg-Schlierbach	23
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatzerwartung für den geplanten REWE-Supermarkt in Heidelberg-Schlierbach	30

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Siedlungsstruktur und wesentliche Versorgungslagen im östlichen Stadtgebiet von Heidelberg	14
Karte 2:	Standortumfeld des Ansiedlungsvorhabens REWE in Heidelberg-Schlierbach	16
Karte 3:	Einzugsgebiet des projektierten REWE-Supermarkts in Heidelberg-Schlierbach	21
Karte 4:	Wesentliche Wettbewerbsstandorte für den geplanten REWE-Markt in Heidelberg-Schlierbach (Lebensmittelmärkte ab ca. 700 m <sup>2</sup> VK)	26