

Gut-^{07/2021} achten

**Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung
eines Sportfachmarktes in Heidelberg,
Standortbereich Czernyring/An der
Montpellierbrücke,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

IMMO2GO GmbH

Erhard & Stern

Czernyring 40

69115 Heidelberg

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

Geogr.-M.A. Andreas Q. Schuder

M. Sc. André Cornelius

Dortmund/Karlsruhe, 21.07.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	9
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	11
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	14
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	20
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	23
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	29
5	Vorhabendaten	31
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	31
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	32
6	Auswirkungsanalyse	38
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Heidelberg 1997)	38
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	43
6.4	Ableitung einer angemessenen Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment Sportartikel	45
6.5	Einordnung in die regional- und landesplanerischen Vorgaben	47
6.5.1	Einzelhandelserlass 2001	47
6.5.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	49
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	52
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Heidelberg ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ in der Weststadt die Ansiedlung eines Sportfachmarktes geplant. Der Sportfachmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 2.900 aufweisen, dabei ist die Verkaufsfläche (VKF) für zentrenrelevante Sortimente in Summe auf max. 800 m² begrenzt.

Angesichts der noch nicht final feststehenden Sortimentsaufteilung der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente und i. S. e. gewissen Verkaufsflächenflexibilisierung wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente eine jeweilige Verkaufsflächenausprägung von 600 m² angenommen. Somit übersteigen die geprüften Verkaufsflächen in Summe die maximale zulässige VKF von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Dies ist i. S. eines Verkaufsflächenpools und eines Worst Case-Ansatzes zu verstehen – die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 800 m² VKF in Summe bleibt hiervon unberührt.

Neben dem Sportfachmarkt stehen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes oder alternativ die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder Lebensmitteldiscounters in der Diskussion. Des Weiteren sind die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen (ca. 108 Wohneinheiten) vorgesehen.

Das Planvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente (Sportartikel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg 1997¹ unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes für die Universitätsstadt Heidelberg 2006² und des Nahversorgungsgutachtens für die Stadt Heidelberg 2012³.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Regionalplan Rhein-Neckar 2014 und des Einzelhandelserlass BW 2001.

¹ Stadt Heidelberg (1997): Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg 1997, Heidelberg. Nachfolgend als EHK Heidelberg 1997 bezeichnet.

² GMA (2006): Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung, Ludwigsburg (Entwurf - nicht beschlossen durch die Stadt Heidelberg). Nachfolgend als Zentrenkonzept Heidelberg 2006 bezeichnet.

³ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2012): Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Lörrach.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Sportartikel/Sportgeräte⁴, Bekleidung aller Art⁵, Schuhe und Zubehör, Lederwaren⁶ (= zentrenrelevant gem. Heidelberger Sortimentszuordnung; vgl. EHK Heidelberg 1997, S. 15) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Nicht zum zentrenrelevanten Sortiment Sportartikel zählen i. S. d. Gutachtens die gemäß Sortimentszuordnung Heidelberg als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente Campingartikel, Fahrräder, Boote und Zubehör sowie das im EHK Heidelberg 1997 nicht aufgeführte, i. d. R. nicht zentrelevante Sortiment Sportgroßgeräte (Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeräte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfboards, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.)⁷. Diese nicht zentrenrelevanten Sortimente sind nicht prägend für zentrale Lagen und werden insb. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit üblicherweise auch in nicht integrierten Lagen offeriert, womit in diesen Sortimenten keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juni 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;

⁴ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortiment Sportartikel** bezeichnet. Die im Sortiment **Sportartikel** zusammengefassten Einzelsortimente umfassen Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.) und kleinere Sportgeräte (Nordic-Walking-Stöcke, Bälle etc.) die zum Betreiben einer Sportart dienen. Labelbezogene Bekleidung (T-Shirts, Pullover z. B. von Adidas oder Puma), Schuhe für den Alltagsgebrauch (Sneakers etc.) werden nicht diesem Sortimentsbereich zugeordnet, sondern den entsprechenden Sortimenten (Sneakers zu Schuhe/Lederwaren etc.). Diese Definition gilt sowohl für die Erhebung der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wie auch für das Sortimentskonzept des Planvorhabens.

⁵ Im Folgenden als **Sortiment Bekleidung** zusammengefasst.

⁶ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortiment Schuhe** bezeichnet.

⁷ Dieses Sortiment wird zwar nicht explizit als nicht zentrenrelevantes Sortiment in der Sortimentszuordnung Heidelberg aufgeführt. Auflistungen nicht zentrenrelevanter Sortimente sind jedoch nicht abschließend, wodurch seitens des Gutachters angesichts der Größe und Beschaffenheit dieses Sortiments davon auszugehen ist, dass es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment i. S. d. Sortimentszuordnung Heidelberg handelt.

- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 200 m² VKF)⁸.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben in Einzelhandelskonzepten im Untersuchungsraum ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁹. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation, für die in Rede stehenden zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

⁸ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019¹⁰ sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019, des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2021 und des hessischen statistischen Landesamtes 2021 (Stand 31.12.2021).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002. Angesichts der fehlenden Nahversorgungsrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente erfolgt im Rahmen des Gutachtens keine städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum vorhandenen Nahversorgungszentren.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,

¹⁰ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

¹¹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren zu rechnen (Ende 2026). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg

2021 und des hessischen statistischen Landesamt 2021 eine insgesamt leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für die Sortimente und Sortimentsbereiche **Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren** werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3)

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Sportartikel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren die Sortimente aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die für die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ohnehin negative Umsatzentwicklung bis 2026 wird im Zuge der COVID-19 Pandemie noch weiter verstärkt. Auch unter Berücksichtigung von Erholungseffekten nach der Pandemie ist bis zum Prognosehorizont mit einer verstärkten negativen Umsatzentwicklung gegenüber der Prognose des BBSR/HDR 2017 zu rechnen (vgl. vgl. BBE/IPH 2020);
- Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte werden jedoch sowohl die Umsätze der Bestandsstrukturen wie auch die Umsatzprognose des Planvorhabens gleichermaßen betroffen sein. Daher wird im Rahmen dieses Gutachtens weiter auf die Prognose der Studie des BBSR/HDE 2017 abgestellt.
- In der Studie des BBSR/HDE 2017 wird im Segment Sportartikel ebenfalls von einer negativen Prognose für den stationären Einzelhandel ausgegangen („minus“ 7,6 % bis 2026). Auf Basis der aktuellen IfH-Kennwerte aus 2019 ist hingegen zu konstatieren, dass sich die Entwicklung der Kaufkraft in den letzten Jahren (vgl. IfH 2017) deutlich positiver dargestellt hat. So entfällt auf das Segment Sportartikel/Fahrräder/Camping ein, im Vergleich von 2017 zu 2019, um rd. 34 % gesteigertes Ausgabevolumen pro Kopf. Im gleichen Zeitraum ist gemäß Studie des BBSR/HDE ein Wachstum des Onlineanteils um rd. 24 % zu konstatieren. In Summe wurde der Anstieg des Online-Handels somit durch die positive Entwicklung der Branche mehr als relativiert und es kann von einer positiven Entwicklung gegenüber der Studie des BBSR/HDE 2017 ausgegangen werden.
- Im Sinne einer realitätsnahen Betrachtung und Bewertung wird deshalb im Sortiment **Sportartikel** von einem gleichbleibenden Ausgabevolumen pro Kopf ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹². Dabei sind die konkret,

¹² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Heidelberg liegt im Nordwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg am Neckar. Nordwestlich liegt das Oberzentrum Mannheim, südwestlich die Stadt Speyer (Rheinland-Pfalz), im Süden die Stadt Bruchsal, im Südosten die Stadt Sinsheim und im Norden die Stadt Weinheim. Heidelberg ist nach dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen.

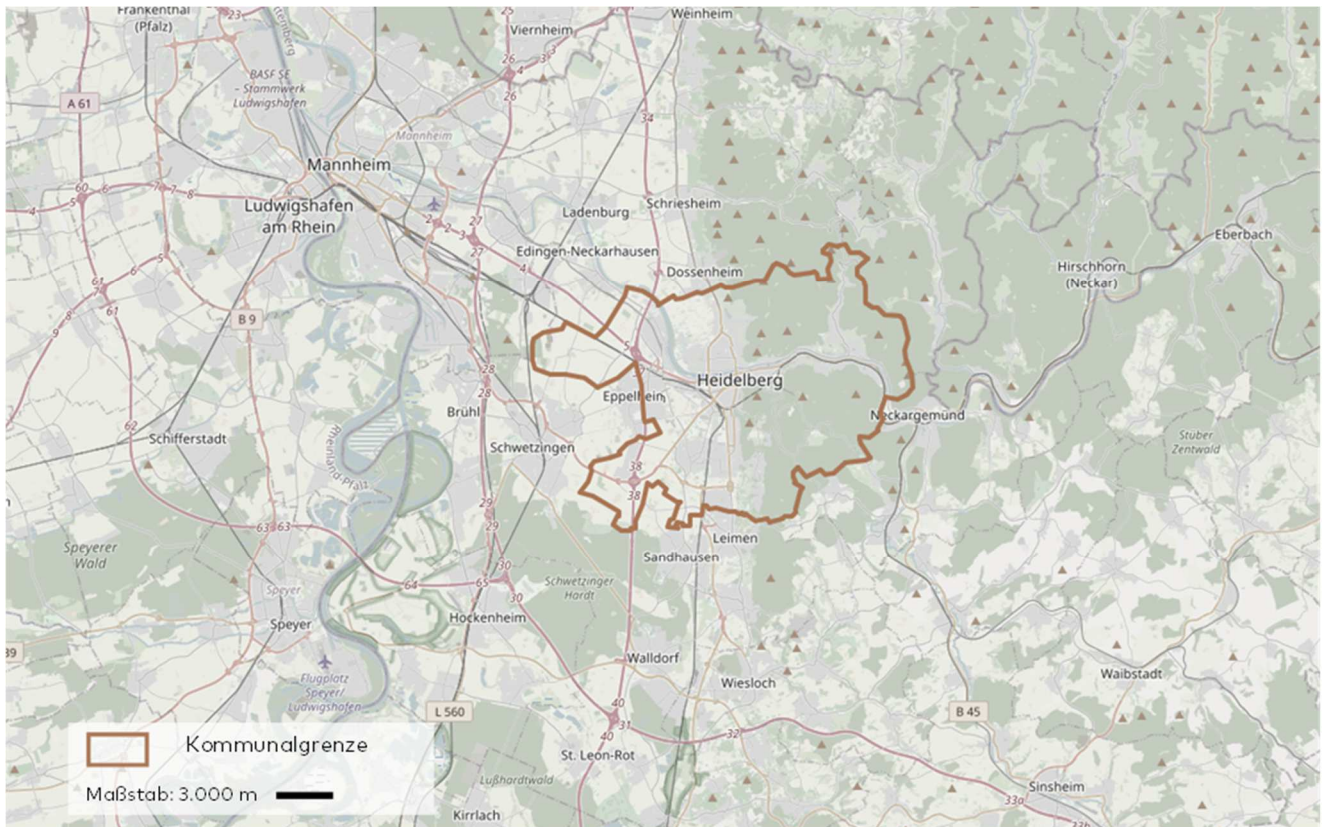
An das überregionale Straßennetz ist Heidelberg über die Autobahnen A 5 sowie die A 656 sehr gut angebunden, die das Stadtgebiet im Westen tangieren. Die Bundesstraßen 3, 37 und 535 durchqueren das Stadtgebiet und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung der Heidelberger Siedlungsgebiete.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Heidelberg an das schienengebundene Netz der Bahn ist ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Neben dem Heidelberger Hauptbahnhof bestehen im Stadtgebiet mehrere weitere Bahnhöfe. Der Haltepunkt Hauptbahnhof Heidelberg wird während der Hauptverkehrszeiten im halbstündigen S-Bahn Takt (Heidelberg-Speyer) und im 10-15-minütigen Takt (Heidelberg-Mannheim) erschlossen. Weitere Anbindungen sind über die Straßenbahnlinien innerhalb des Stadtgebietes gewährleistet. Darüber hinaus besteht im gesamten Stadtgebiet ein dichtes Netz an Stadt- und Regionalbuslinien.

In der Stadt Heidelberg leben insgesamt 158.741 Einwohner¹³. Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtbezirke (Altstadt, Bahnstadt, Bergheim, Boxberg, Emmertsgrund, Handschuhsheim, Kirchheim, Neuenheim, Pfaffengrund, Rohrbach, Schlierbach, Südstadt, Weststadt, Wieblingen und Ziegelhausen). Die bevölkerungsreichsten Stadtteile stellen Handschuhsheim, Kirchheim und Rohrbach dar. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Weststadt.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stand: 31.12.2020.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des hessischen statistischen Landesamtes wird für die Stadt Heidelberg und den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2026 prognostiziert (s. folgende Tabelle).

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 1,2 % prognostiziert¹⁴.

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.20)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Heidelberg	158.741	160.737	1,3
Viernheim	34.281	34.517	0,7
Schwetzingen	21.577	21.927	1,6
Walldorf	15.545	15.766	1,4
Wiesloch	26.605	26.998	1,5
Ladenburg	11.880	11.920	0,3
Leimen	26.862	27.373	1,9
Neckargemünd	13.349	13.470	0,9
Hockenheim	21.539	21.887	1,6
Rauenberg	8.752	8.904	1,7
Schönau	3.854	3.883	0,8
Neckarsteinach	4.427	4.457	0,7
Bammental	6.599	6.687	1,3
Brühl	14.244	14.401	1,1
Dossenheim	12.574	12.717	1,1
Edingen-Neckarhausen	14.131	14.259	0,9
Eppelheim	15.276	15.632	2,3
Gaiberg	2.386	2.392	0,3
Heddesbach	459	453	-1,3
Heddesheim	11.737	11.841	0,9
Heiligkreuzsteinach	2.624	2.638	0,5
Hirschberg	9.888	9.935	0,5
Ilvesheim	9.311	9.411	1,1
Ketsch	12.900	12.996	0,7
Nußloch	11.244	11.412	1,5
Oftersheim	12.257	12.414	1,3
Plankstadt	10.362	10.459	0,9
Reilingen	7.824	7.930	1,4
Sandhausen	15.339	15.522	1,2
Schriesheim	14.921	14.990	0,5
St. Leon-Rot	13.771	13.997	1,6
Wiesenbach	3.095	3.118	0,7
Wilhelmsfeld	3.149	3.194	1,5
GESAMT	551.503	558.237	1,2

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Hessen (Stichtag 31.12.2020) sowie Berechnung auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und hessisches statistisches Landesamt (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2026).

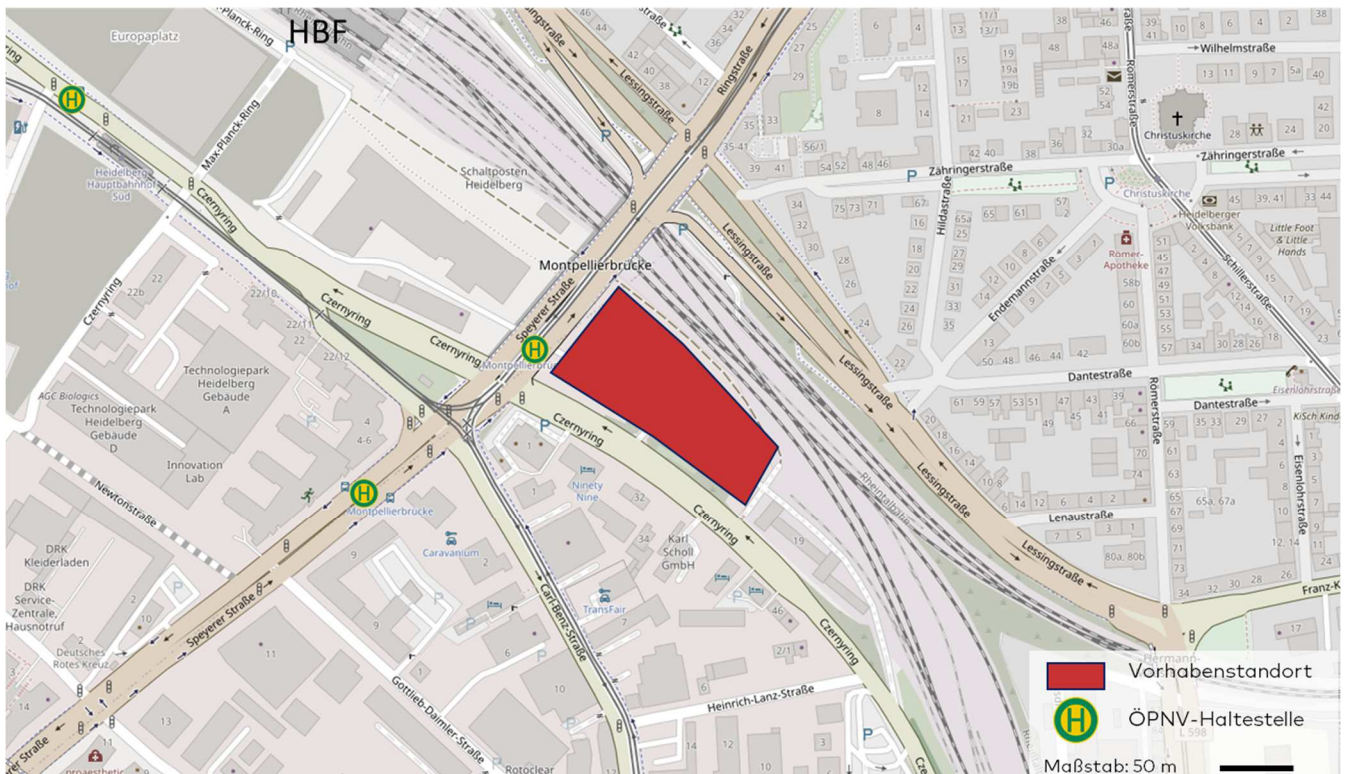
3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Heidelberg im Süd-Westen der Weststadt am Czernyring.

Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist in westlicher und südlicher Richtung durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt, während sich in nördlicher und östlicher Richtung Gleisanlagen und direkt daran anschließend Wohnbebauung befindet.

Am Vorhabenstandort ist die Errichtung von 108 Wohneinheiten (ca. 200 Einwohner) geplant. Das Planvorhaben weist somit perspektivisch Merkmale eines städtebaulich integrierten Standorts auf.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Bahnrandstraße bzw. den Max-Planck-Ring und den Czermyring, welche den Vorhabenstandort in nördlicher und südlicher Richtung direkt an die Siedlungsbereiche der Südstadt und Bergheims anbinden. Eine Anbindung an die Weststadt besteht zudem über die Montpellierbrücke. Eine direkte Anbindung an die Speyerer Straße besteht aufgrund der erhöhten Lage der Straße nicht. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist ausreichend zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Straßenbahn- und Bushaltestellen „Montpellierbrücke“ und „Hauptbahnhof Süd“ in rd. 400 - 500 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Für Fußgänger besteht aufgrund der erhöhten Lage der Speyerer Straße keine direkte Anbindung an die Haltestelle „Montpellierbrücke“. Der Heidelberger Hauptbahnhof befindet sich zudem in rd. 550 m Entfernung. Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus über einen Fuß- und Radweg zu erreichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist aktuell als ausreichend zu bewerten und wird zukünftig durch die Schaffung einer Verbindung vom Planvorhaben zur Montpellierbrücke deutlich verbessert werden. Nach Herstellung der Verbindung ist

von einer sehr guten Erreichbarkeit des Planvorhabens zu Fuß und per ÖPNV auszugehen.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter in den Sortimenten Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren befinden sich insbesondere innerhalb des ZVB Altstadt in rd. 1,5 km Entfernung (äußerer Rand des ZVB) sowie im Standortbereich Kurfürstenanlage (hier insbesondere Anbieter im Sortiment Sportartikel) in rd. 1,1 km Entfernung.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der für die Untersuchung relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Gesamtstadt Heidelberg. Der Vorhabenstandort ist angesichts der zentralen Lage im Stadtgebiet und der guten verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet gut erreichbar. Eine weitere Ausdehnung der Zone I ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie der außerhalb Heidelbergs vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. In Zone I des Einzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone IIa des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus den zentralörtlichen Mittelbereich Heidelbergs¹⁵. Für diese Bereiche erfüllt das Oberzentrum Heidelberg einen wesentlichen Versorgungsauftrag. Angesichts der räumlichen Nähe zu Heidelberg und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist folglich von einer grundsätzlichen Orientierung nach Heidelberg auszugehen. Das Planvorhaben stellt für diese Bereiche einen der nächstgelegenen strukturprägenden Sportfachmärkte dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist hier jedoch mit einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

Zone IIb des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die Kommunen Walldorf, Wiesloch, Ladenburg, Neckarsteinach, Heddeshheim und Hirschberg. Von diesen Kommunen besteht eine gute verkehrliche Anbindung nach Heidelberg. Des Weiteren stellt das Planvorhaben für diese Kommunen einen der nächstgelegenen großflächigen Sportfachmärkte mit einem vollumfänglichen Angebot dar, wodurch von einer relevanter Marktdurchdringung in Zone IIb auszugehen ist. Angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Konkurrenz zu weiteren Angebotsstrukturen in vergleichbarer Raum-Zeit-Distanz (ins. Mannheim, Ludwigshafen, Viernheim, Schwetzingen) ist von einer leicht geringeren Marktdurchdringung auszugehen als in Zone IIa.

Ableitung des Untersuchungsraumes

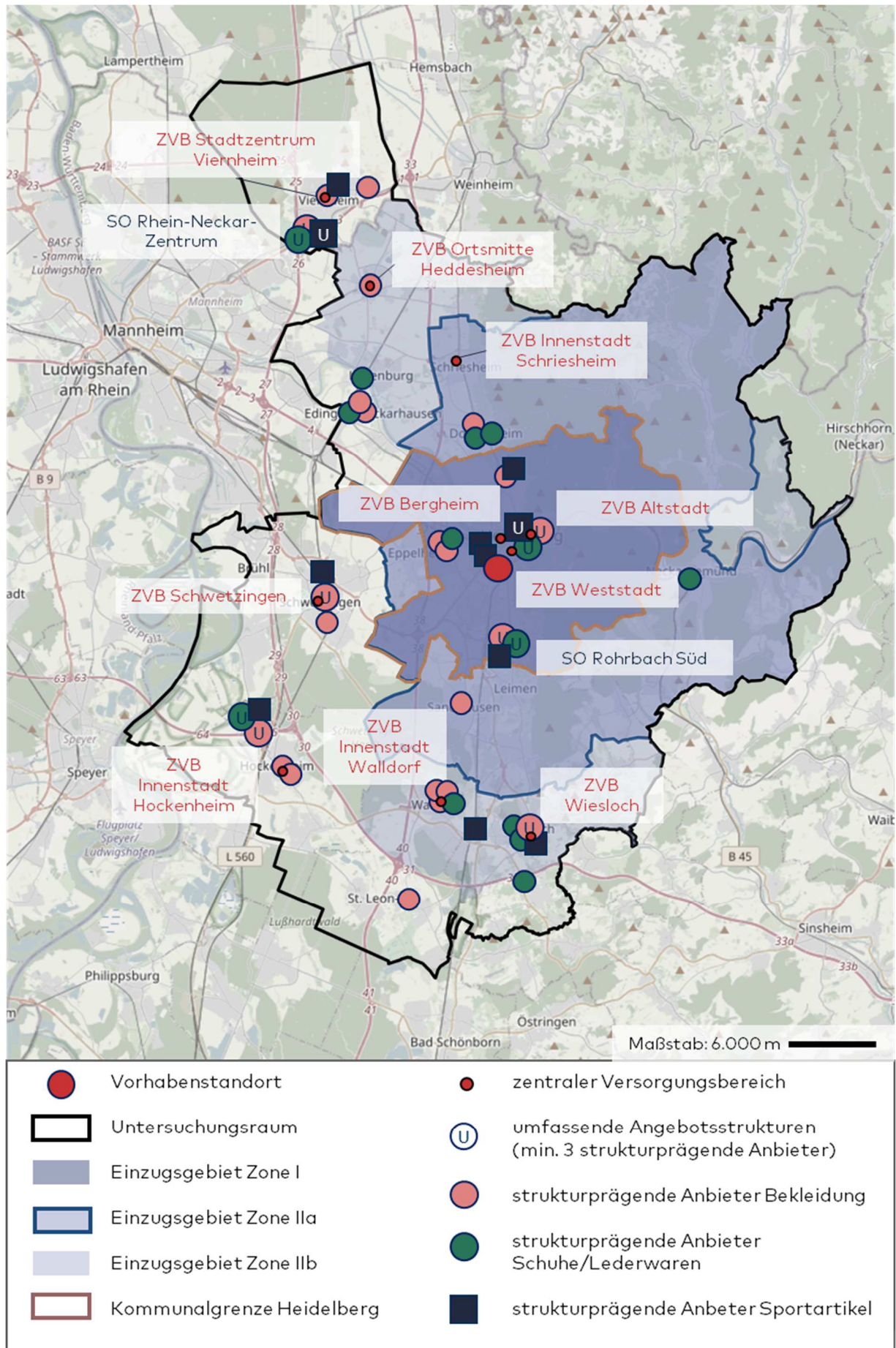
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Strahlkraft des Sportfachmarktes weiträumig zu fassen. Er reicht aus diesem Grund im Norden, Westen und Süden über das definierte Einzugsgebiet hinaus und schließt die Kommunen Viernheim, Ilvesheim, Edingen-Neckarhausen, Schwetzingen, Plankstadt, Oftersheim, Brühl, Ketsch, Hockenheim, Reilingen, St. Leon-Rot und Rauenberg mit ein. Aus diesen Kommunen besteht insbesondere durch die A 5 sowie die B 535 eine gute Verkehrsanbindung nach Heidelberg und an den Vorhabenstandort. Die in diesen umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden, Westen und Süden. In Richtung Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die relevanten Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) des Sportfachmarktes dar.

¹⁵ Dieser umfasst die Kommunen Bammental, Dossenheim, Eppelheim, Gaiberg, Heddeshbach, Heiligkreuzsteinach, Leimen, Neckargemünd, Nußloch, Sandhausen, Schönau, Schriesheim, Wiesenbach und Wilhelmsfeld.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzungen auf Basis kommunaler Einzelhandelskonzepte bzw. durch Vor-Ort-Erhebung durch Stadt + Handel.

Insgesamt befinden sich zehn untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche¹⁶ (ZVB Altstadt, ZVB Bergheim, ZVB Weststadt (alle Heidelberg), ZVB Stadtzentrum Viernheim, ZVB Schwetzingen, ZVB Innenstadt Walldorf, ZVB Wiesloch, ZVB Innenstadt Hockenheim, ZVB Ortsmitte Heddeshheim, ZVB Innenstadt Schriesheim, ZVB Innenstadt Neckargemünd) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit je 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine planungsrechtlich abgesicherten Marktveränderungen bekannt¹⁷.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im **Sortiment Sportartikel** sind 14 strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 200 m² im Untersuchungsraum, davon fünf innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, verortet. Hauptanbieter in diesem Sortiment sind die im Untersuchungsraum verorteten Sportfachmärkte (u. a. Decathlon (Schwetzingen), Sport Scheck, Intersport (beide Heidelberg)) und (Bekleidungs-)Kaufhäuser mit strukturprägender Sportabteilung (3x Galeria, engelhorn active town). Des Weiteren wird das Angebot durch, teils spezialisierte, Fachgeschäfte und zahlreiche kleinteilige Anbieter offeriert. Angebotsschwerpunkte liegen insbesondere im ZVB Altstadt Heidelberg und am Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim.

Im **Sortiment Bekleidung** sind 80 strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 200 m² im Untersuchungsraum, davon 34 innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Hauptanbieter in diesem Sortimentsbereich sind die im Untersuchungsraum verorteten (Bekleidungs-)Kaufhäuser (Galeria, engelhorn active town, TK Maxx), Bekleidungsfachmärkte (u. a. C&A, H&M) und Sportfachmärkte mit entsprechendem Randsortiment. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert. Der Angebotsschwer-

¹⁶ Ohne Nahversorgungszentren (s. Kapitel 2).

¹⁷ In Schwetzingen ist die Erweiterung des Decathlon-Sportfachmarktes auf 3.800 m² VKF projektiert. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen auf 800 m² VKF beschränkt werden. Angesichts des derzeitigen Planungsstandes (regionales Planverfahren steht noch aus) erfolgt keine Berücksichtigung dieser geplanten Erweiterung im Gutachten.

punkt liegt dabei eindeutig innerhalb des ZVB Altstadt Heidelberg. Weitere relevante Angebotsschwerpunkte bilden das Rhein-Neckar-Center in Viernheim, der Sonderstandort Rohrbach Süd in Heidelberg und der ZVB Schwetzingen.

Im **Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren** sind 31 strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 200 m² im Untersuchungsraum, davon 11 innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, verortet. Hauptanbieter in diesem Sortimentsbereich sind die im Untersuchungsraum verorteten Kaufhäuser (Galeria, TK Maxx), Schuhfachmärkte (u. a. Siemes, Deichmann, Reno) und (Sport-) Fachmärkte mit entsprechendem Randsortiment. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei eindeutig innerhalb des ZVB Altstadt Heidelberg. Weitere relevante Angebotsschwerpunkte bilden das Rhein-Neckar-Center in Viernheim und die sonstigen Lagen in Viernheim.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den drei untersuchungsrelevanten Sortimenten Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Sportartikel		Bekleidung		Schuhe/Lederwaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Heidelberg	ZVB Altstadt	4.000	10,5	31.000	90,0	6.600	18,8
	ZVB Weststadt	*	*	< 100	< 0,1	*	*
	ZVB Bergheim	*	*	*	*	*	*
	SO Rohrbach Süd	< 500	< 1,1	3.300	6,8	1.300	3,5
	Standortbereich Kurfürsten-Anlage	400	1,2	300	0,8	200	0,6
	sonstige Lagen**	< 500	< 1,3	2.200	4,7	600	2,2
Viernheim	ZVB Stadtzentrum	300	0,8	700	1,1	*	*
	SO Rhein-Neckar-Zentrum	1.700	4,9	27.400	80,5	3.500	9,7
	sonstige Lagen**	< 1.000	< 2,7	1.300	2,8	2.000	4,7
Schwetzingen	ZVB Schwetzingen	*	*	3.000	8,3	300	1,0
	sonstige Lagen**	< 700	< 3,3	500	1,0	*	*
Walldorf	ZVB Innenstadt	*	*	1.700	4,4	400	1,2
Wiesloch	ZVB Wiesloch	400	1,4	4.100	9,9	1.200	3,3
	sonstige Lagen**	< 500	< 1,1	800	1,6	< 200	< 0,4
Ladenburg	sonstige Lagen**	*	*	600	1,3	700	1,7
Neckargemünd	ZVB Innenstadt	*	*	*	*	*	*
	sonstige Lagen**	*	*	400	0,5	< 500	< 1,1
Hockenheim	ZVB Innenstadt	*	*	700	1,7	< 100	< 0,1
	sonstige Lagen**	< 800	< 2,3	7.000	16,5	1.100	3,2
Rauenberg	sonstige Lagen**	*	*	*	*	< 600	< 1,4
Dossenheim	sonstige Lagen**	*	*	400	0,6	1.400	3,7
Edingen-Neckarhausen	sonstige Lagen**	< 200	< 0,4	2.400	6,4	1.000	2,5
Heddesheim	ZVB Ortsmitte	*	*	400	0,5	< 100	< 0,2
Sandhausen	sonstige Lagen**	< 200	< 0,4	300	0,4	*	*
Schriesheim	ZVB Innenstadt	*	*	100	0,2	*	*
St. Leon-Rot	sonstige Lagen**	*	*	300	0,4	*	*
GESAMT***		10.400	30,7	88.900	240,7	21.500	58,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020/2021 und BBE 2019; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** inkl. strukturprägende Angebotsstrukturen in Nahversorgungszentren (s. Kapitel 2); *** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Sportartikel sind rd. 46 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen (insb. ZVB Altstadt Heidelberg mit rd. 39 %). Das Angebot verteilt sich somit in etwa in gleichen Teilen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die sonstigen Lagen (inkl. Sonderstandorte).

Im Sortiment Bekleidung sind rd. 47 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen (insb. ZVB Altstadt Heidelberg mit rd. 35 %). Das Angebot verteilt sich somit in etwa in gleichen Teilen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die sonstigen Lagen (inkl. Sonderstandorte).

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren sind rd. 40 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen (insb. ZVB Altstadt Heidelberg mit rd. 30 %). Es lässt sich somit ein relevantes Verkaufsflächengewicht in den sonstigen Lagen (inkl. Sonderstandorte) attestieren. Hier sind als Angebotsschwerpunkte insbesondere das Rhein-Neckar-Center sowie die sonstigen Lagen in Viernheim zu nennen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In Heidelberg wird eine nahezu bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht. Insgesamt wird im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 105 erzielt (IfH Köln 2019).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft Sportartikel in Mio. Euro	Kaufkraft Bekleidung in Mio. Euro	Kaufkraft Schuhe/Lederwaren in Mio. Euro
Heidelberg	158.741	16,2	82,9	24,0
Viernheim	34.281	3,7	18,9	5,4
Schwetzingen	21.577	2,5	13	3,7
Walldorf	15.545	1,9	10	2,8
Wiesloch	26.605	3	15,2	4,4
Ladenburg	11.880	1,5	7,4	2,1
Leimen	26.862	2,8	14,2	4,1
Neckargemünd	13.349	1,6	8	2,3
Hockenheim	21.539	2,4	12,2	3,5
Rauenberg	8.752	1,1	5,4	1,5
Schönau	3.854	0,5	2,3	0,7
Neckarsteinach	4.427	0,4	2,2	0,6
Bammental	6.599	0,7	3,7	1,1
Brühl	14.244	1,7	8,7	2,5
Dossenheim	12.574	1,5	7,6	2,2
Edingen-Neckarhausen	14.131	1,6	8	2,3
Eppelheim	15.276	1,6	8,4	2,4
Gaiberg	2.386	0,3	1,7	0,5
Heddesbach	459	0	0,2	0,1
Heddesheim	11.737	1,4	7,1	2,0
Heiligkreuzsteinach	2.624	0,3	1,4	0,4
Hirschberg	9.888	1,3	6,8	1,9
Ilvesheim	9.311	1,1	5,6	1,6
Ketsch	12.900	1,5	7,7	2,2
Nußloch	11.244	1,3	6,8	2,0
Oftersheim	12.257	1,4	7,4	2,1
Plankstadt	10.362	1,2	6,3	1,8
Reilingen	7.824	0,9	4,5	1,3
Sandhausen	15.339	1,8	9	2,6
Schriesheim	14.921	2	10,2	2,9
St. Leon-Rot	13.771	1,5	7,8	2,2
Wiesenbach	3.095	0,4	1,9	0,5
Wilhelmsfeld	3.149	0,4	1,9	0,5
GESAMT*	551.503	61,3	314,2	90,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021, hessisches statistisches Landesamt 2021; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

Für die zentrenrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche ergeben sich folgende sortimentsspezifischen Zentralitäten (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- **Sportartikel:** rd. 91 % in Heidelberg und rd. 55 % im Untersuchungsraum
- **Bekleidung:** rd. 129 % in Heidelberg und rd. 84 % im Untersuchungsraum,

- **Schuhe/Lederwaren:** rd. 109 % in Heidelberg und rd. 70 % im Untersuchungsraum

Im Sortiment Sportartikel kann weder in Heidelberg noch im Untersuchungsraum die vorhandene Kaufkraft vollständig gebunden werden und es sind aus Heidelberg leichte und aus dem Untersuchungsraum deutliche Kaufkraftabflüsse u. a. bzw. v. a. in das nächstgelegene Oberzentrum Mannheim und Ludwigshafen (insb. Decathlon-Sportfachmarkt) sowie in den Onlinehandel zu attestieren.

Im Sortiment Bekleidung und im Sortimentsbereich Schuhe/Lederwaren kommt es zu teils deutlichen Kaufkraftzuflüssen nach Heidelberg. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen Angebotsstrukturen im ZVB Altstadt in Heidelberg zurückzuführen (s. Kapitel 4.2), welcher entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion von Heidelberg eine regionale Strahlkraft aufweist und demnach entsprechende Kaufkraftzuflüsse nach Heidelberg gegeben sind. Im Untersuchungsraum kann hingegen nicht die gesamte Kaufkraft durch die vorhandenen Angebotsstrukturen gebunden werden und es kommt zu Kaufkraftabflüssen u. a. bzw. v. a. in das nächstgelegene Oberzentrum Mannheim sowie in den Onlinehandel.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2026 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Heidelberg mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. + 1,3 % bis Ende 2026 zu rechnen¹⁸. Im Untersuchungsraum beträgt dieser Wert insgesamt + rd. 1,2 %.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lassen sich bis Ende 2026 folgende Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ableiten:

- **Bekleidung:** „minus“ rd. 2,4 %,
- **Schuhe/Lederwaren:** „minus“ rd. 2,4 %,

Für das Sortiment Sportartikel ist entgegen der Studie BBSR/HDE 2017 von einer positiven Entwicklung auszugehen (s. Kapitel 2). Im Sinne des gewählten Worst Case-Ansatzes für das Sortiment **Sportartikel** wird auf eine Berücksichtigung der

¹⁸ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 2021 und Statistisches Landesamt Hessen (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2026).

anzunehmenden positiven Entwicklung der Kaufkraft verzichtet und auf den Status Quo abgestellt (es wird lediglich die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt).

In Summe ergeben sich somit folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2026:

- **Sportartikel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 1,2 % bzw. + rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 62,1 Mio. Euro,
- **Bekleidung:** durchschnittliche Entwicklung um „minus“ rd. 1,2 % bzw. „minus“ rd. 3,8 Mio. Euro auf rd. 310,4 Mio. Euro,
- **Schuhe/Lederwaren:** durchschnittliche Entwicklung um „minus“ rd. 1,2 % bzw. „minus“ rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 89,2 Mio.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, welche über ein relevantes Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimenten verfügen und für welche somit grundsätzlich mögliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Es erfolgt somit keine Darstellung der (faktischen) ZVB Bergheim, Weststadt (beide Heidelberg), ZVB Innenstadt Neckargemünd, ZVB Innenstadt Hockenheim, ZVB Ortsmitte Heddeshheim, ZVB Innenstadt Schriesheim. Des Weiteren erfolgte mangels Relevanz für die Untersuchung keine Abgrenzung (faktischer) ZVB in Klein- und Unterzentren bzw. Kommunen ohne zentralörtliche Gliederung, welche über kein Einzelhandelskonzept verfügen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

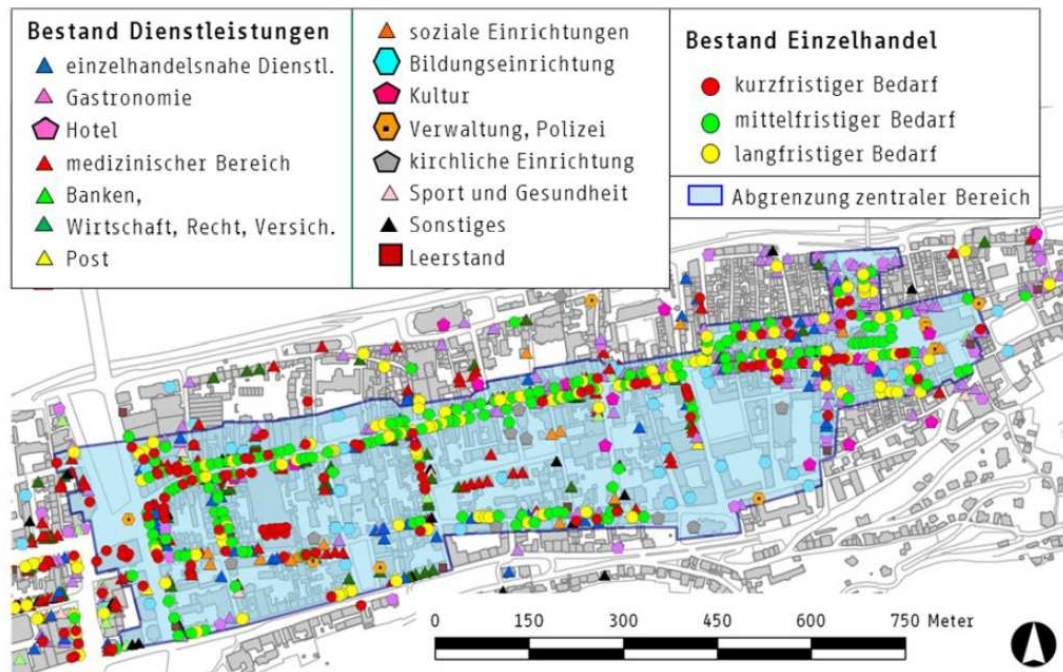
Für die Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen zurückgegriffen. Zudem fand eine intensive städtebauliche und funktionale Analyse der relevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen von Vor-Ort Begehungen statt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Altstadt Heidelberg

Lage	
Verortung	Ortskern Heidelbergs
Distanz zum Vorhaben	1,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Exponierte Lage in der östlichen Kernstadt Heidelbergs. Städtebauliche Anbindung an das übrige Stadtgebiet nur im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist überwiegend geprägt durch umfangreiche Angebotsstrukturen aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.
relevante Magnetbetriebe	Sport Scheck, Galeria (2x), H&M, TK Maxx, C&A, Deichmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die B 3 (Sofienstraße) sowie die Friedrich-Ebert-Anlage erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt insbesondere über die Haltestelle „Bismarckplatz“, an welcher mehrere Bus- und Straßenbahnlinien zusammenlaufen.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Attraktives (historisches) Gestaltungsbild mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandelsbesatz ist insbesondere entlang der Hauptstraße überwiegend in Form einer Mischung aus kleinteiligen Fachgeschäften und großflächigen Kaufhäusern organisiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die gesamte Region. Wird weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

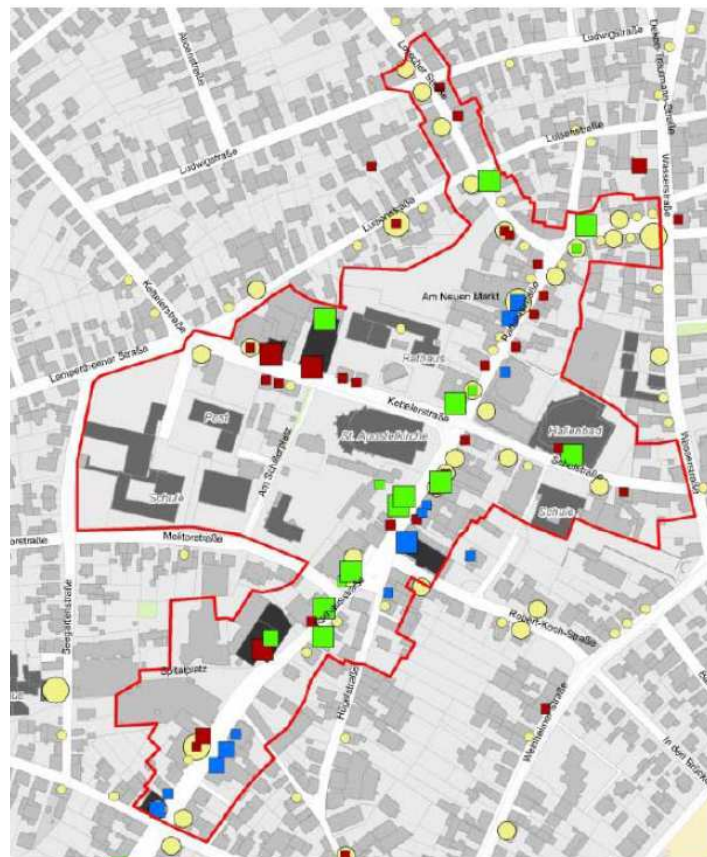


Quelle: Eigene Darstellung nach Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg 2012; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Stadtzentrum Viernheim

Lage	
Verortung	Ortskern Viernheim
Distanz zum Vorhaben	24 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrale Lage mit deutlichem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	●●○
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Angesichts des attraktiven und umfangreichen Angebots im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim lassen sich im mittelfristigen Bedarfsbereich gewisse Angebotsdefizite attestieren.
relevante Magnetbetriebe	NKD, Reitsport-Fachgeschäft (geringe Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung	○○●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die die Karl-Marx-Straße und Rathausstraße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt insbesondere über die Bushaltestellen Rathausstraße und Hallenbad sowie über den Bahnhof Viernheim.
Städtebauliche Struktur	●●○
Struktur & Erscheinungsbild	Attraktives Gestaltungsbild mit gewisser Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandelsbesatz ist insbesondere entlang der Rathausstraße überwiegend in Form von kleinteiligen Fachgeschäften organisiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Viernheim. Wird nicht vollumfänglich erfüllt (insbesondere aufgrund der umfangreichen Angebotsstrukturen im Rhein-Neckar-Zentrum).

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

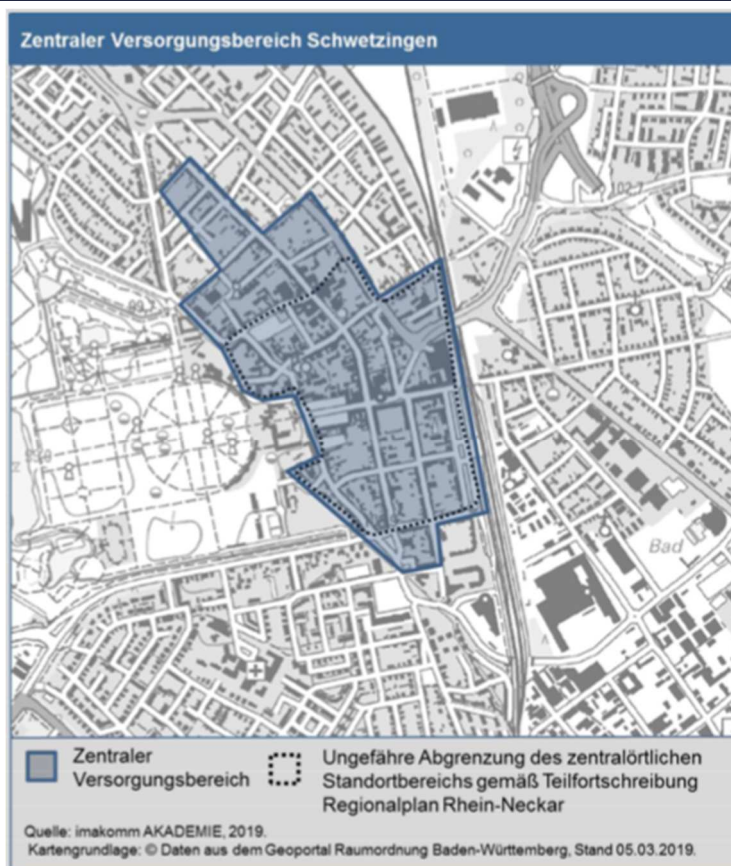


Quelle: Eigene Darstellung nach Präsentation „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Schwetzingen

Lage	
Verortung	Ortskern Schwetzingen
Distanz zum Vorhaben	12 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrale Lage mit deutlichem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur ○ ● ○	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Waren aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Angebote und Dienstleistungen.
relevante Magnetbetriebe	Esprit, Modefachgeschäft (geringe Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Die wesentlichen Erschließungsachsen für den ZVB bilden die Linden-, Friedrich-Ebert- und Karlsruher Straße. Der ZVB ist u. a. über mehrere Bushaltepunkte sowie durch den Bahnhof Schwetzingen an den ÖPNV angebunden.
Städtebauliche Struktur ○ ● ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Attraktives Gestaltungsbild mit guter Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandelsbesatz ist insbesondere entlang der Mannheimer Straße überwiegend in Form von kleinteiligen Fachgeschäften organisiert.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Schwetzingen. Wird weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

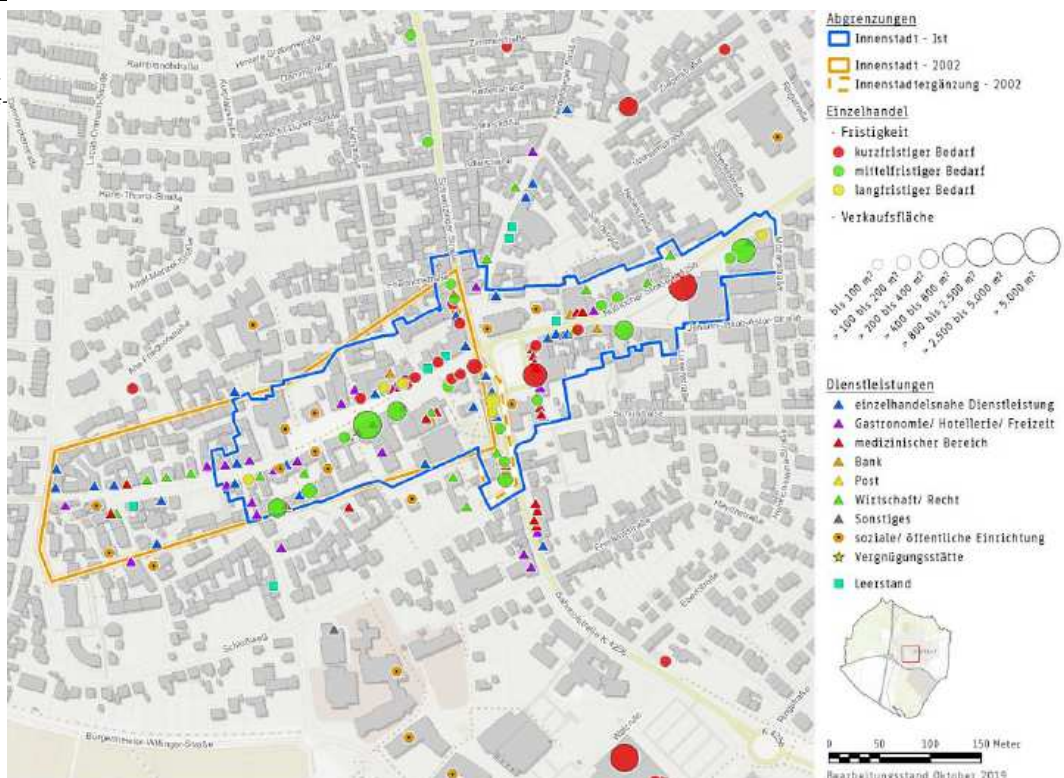


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Schwetzingen (imakomm Akademie GmbH 2019). Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Innenstadt Walldorf

Lage	
Verortung	Ortskern Walldorf
Distanz zum Vorhaben	15 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrale Lage mit deutlichem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich insbesondere in Form kleinteiliger Fachgeschäfte. Ergänzt wird dieses Angebot durch diverse gastronomische Angebote und zentrenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	Schuhfachgeschäft (geringe Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Die wesentlichen Erschließungsachsen für den ZVB bilden die Bahnhofstraße, Nußlocher Straße und die Schwetzingen Straße. Der ZVB ist insbesondere über die Haltestelle „Drehscheibe“ an den ÖPNV angebunden.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Innenstadt erstreckt sich im Kern entlang der Hauptstraße und der Nußlocher Straße und ist insbesondere im Bereich der Hauptstraße durch die historische Bausubstanz und hohe Aufenthaltsqualität geprägt. Es lässt sich ein dichter Einzelhandelsbesatz in Form von überwiegend inhabergeführten Betrieben attestieren.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Walldorf. Wird weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Walldorf 2020 (Dr. Donato Acocella 2020). Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Wiesloch

Lage	
Verortung	Ortskern Wiesloch
Distanz zum Vorhaben	15 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Zentrale Lage mit deutlichem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	●●●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Für ein Mittelzentrum umfangreiche Angebotsstrukturen im Sortiment Bekleidung und Schuhe/Lederwaren in Form von Fachmärkten und -geschäften. Ergänzt wird dieses Angebot durch gastronomische Angebote.
relevante Magnetbetriebe	Fahrradfachgeschäft, C&A, Deichmann, Schuhfachmarkt (geringe Wettbewerbsrelevanz für das Planvorhaben)
Verkehrliche Anbindung	●●●
MIV & ÖPNV	Die wesentlichen Erschließungsachsen für den ZVB bilden die L 594 sowie die Hauptstraße und Schwetzingen Straße. Der ZVB ist über mehrere Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden.
Städtebauliche Struktur	●●●
Struktur & Erscheinungsbild	Die Innenstadt erstreckt sich im Bereich der historischen Altstadt sowie entlang der Hauptstraße und ist insbesondere durch kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Es ist eine weitestgehend hohe Aufenthaltsqualität zu attestieren.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Wiesloch. Wird weitestgehend erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung. Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Das Planvorhaben befindet sich mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten am Vorhabenstandort an einem städtebaulich integrierten Standort (s. Kapitel 3.1).
- Der Standort weist durch seine Lage am Czernyring eine ausreichende inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die Straßenbahn- und Bushaltestellen „Montpellierbrücke“ und „Hauptbahnhof Süd“ sowie über den Heidelberger Hauptbahnhof an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1). Die Anbindung an den ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts wird zukünftig durch die Schaffung einer Verbindung vom Planvorhaben zur Montpellierbrücke deutlich verbessert werden. Nach Herstellung der Verbindung ist von einer sehr guten Erreichbarkeit des Planvorhabens zu Fuß und per ÖPNV auszugehen.
- Der Untersuchungsraum weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 105 und Heidelberg eine weitestgehend durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 99 (IfH 2019) auf. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.
- Die Zentralität im Sortiment Sportartikel beträgt rd. 91 % in Heidelberg und 55 % im Untersuchungsraum. Das bedeutet, dass es derzeit zu deutlichen Kaufkraftabflüssen zu Angebotsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes kommt (u. a. Onlinehandel, Angebotsstrukturen in Mannheim und Ludwigshafen (Decathlon-Fachmarkt). Eine Überversorgung im Gebiet oder ein überdurchschnittlicher Wettbewerb im Sortiment Sportartikel lässt sich folglich nicht attestieren. Dies gilt es insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens sowie der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.
- Die Zentralität im Sortiment Bekleidung beträgt rd. 129 % in Heidelberg und rd. 84 % im Untersuchungsraum. Es sind folglich deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Heidelberg zu verzeichnen. Dies deutet auf einen ausgeprägten Wettbewerb der umfangreichen Angebotsstrukturen in diesem Sortiment hin, was entsprechend bei der sortimentspezifischen Umsatzprognose des Planvorhabens zu berücksichtigen ist.
- Die Zentralität im Sortiment Schuhe/Lederwaren beträgt rd. 109 % in Heidelberg und rd. 70 % im Untersuchungsraum. Es sind folglich relevante Kaufkraftzuflüsse nach Heidelberg zu verzeichnen. Dies deutet auf entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion Heidelbergs auf ein umfangreiches Angebot in diesem Sortiment und einen entsprechenden Wettbewerb der Anbieter untereinander hin. Dies gilt es bei der sortimentspezifischen Umsatzprognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.

- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Zunahme der Nachfrage im Sortiment Sportartikel um + rd. 1,2 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 62,1 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer leicht gesteigerten Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich dabei auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Abnahme der Nachfrage um jeweils „minus“ rd. 1,2 % zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch auch in diesen Sortimenten von einer geringeren Nachfragebasis auszugehen, wodurch die derzeitige Wettbewerbssituation verstärkt werden wird. Die negative Prognose wirkt sich dabei auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **Angebotsituation** hinsichtlich vergleichbarer Anbieter zum Planvorhaben konzentriert sich auf wenige Angebotsschwerpunkte im Untersuchungsraum. Als wesentliche Angebotsstrukturen sind hier die Anbieter im ZVB Altstadt Heidelberg (Sport Scheck, Sportabteilungen in Kaufhäusern sowie mehrere kleinteilige spezialisierte Anbieter), die Anbieter im SO Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim, ein Intersport am SO Rohrbach Süd sowie ein Decathlon-Sportfachmarkt in den sonstigen Lagen in Schwetzingen zu nennen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich angesichts der vergleichbaren Betriebstypen insbesondere für diese Anbieter im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem geplanten Sportfachmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit 2.900 m² Gesamtverkaufsfläche. Die zentrenrelevanten Sortimente Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sollen in Summe auf maximal 800 m² begrenzt werden. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt somit im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Angesichts der noch nicht final feststehenden Sortimentsaufteilung der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente und i. S. e. gewissen Verkaufsflächenflexibilisierung werden für die untersuchungsrelevanten Sortimente eine jeweilige Verkaufsflächenausprägung von 600 m² angenommen. Somit übersteigen die geprüften Verkaufsflächen in Summe die maximale zulässige VKF von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Dies ist i. S. eines Verkaufsflächenpools und eines Worst Case-Ansatzes zu verstehen – die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 800 m² VKF in Summe bleibt hiervon unberührt.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ² (max.)
Sportfachmarkt		
Sportartikel	-	600
Bekleidung	-	600
Schuhe/Lederwaren	-	600
<i>zentrenrelevante Sortimente Gesamt</i>	<i>28</i>	<i>800</i>
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u. a. Campingartikel, Fahrräder, Boote, Präsentationsflächen für Sportgroßgeräte, Testflächen)	72	2.100
GESAMT	100	2.900

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m². Die zentrenrelevanten Sortimente Sportartikel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren weisen jeweils eine maximale Verkaufsfläche von 600 m² auf (in der Summe jedoch nicht mehr als 800 m² VKF).

Unter sonstige Sortimente fallen eine Vielzahl unterschiedlicher, nicht zentrenrelevanter Warengruppen wie zum Beispiel Campingartikel, Fahrräder und Boote (s. Kapitel 2) mit teils großzügigen Präsentations- und Testflächen.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischer Weise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Für den Sportfachmarkt steht noch kein Betreiber fest. Gemäß der Studie „BBE – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 Baden-Württemberg“ erzielen Sportfachmärkte eine Flächenproduktivität zw. 1.900 - 3.100 Euro/m² VKF pro Jahr (vgl. BBE 2019, S.28 f.).

Angebotsseitige- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 105 und die Stadt Heidelberg eine in etwa durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 (IfH 2019) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100) auf.
- Im Sortiment Sportartikel sind derzeit insbesondere im ZVB Altstadt Heidelberg sowie im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim umfangreiche Angebotsstrukturen vorhanden. Das Angebot konzentriert sich hier jedoch überwiegend auf Fachabteilungen in den vorhandenen (Bekleidungs-) Kaufhäusern sowie auf zum Teil spezialisierte Fachgeschäfte und -märkte. Als wesentliche Wettbewerber, die einen grundsätzlich vergleichbaren Betriebstyp zum geplanten Sportfachmarkt aufweisen, lassen sich der Sport Scheck im ZVB Altstadt (Heidelberg), der Intersport im SO Rohrbach Süd (Heidelberg) und der Decathlon-Sportfachmarkt in Schwetzingen nennen. Es lässt sich folglich angesichts des vorhandenen Nachfragepotenzials im Untersuchungsraum keine intensiv ausgeprägte Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum für Sportfachmärkte attestieren. Korrelierend hierzu liegt die Zentralität im Sortiment Sportartikel im Untersuchungsraum bei rd. 55 %, welche auf deutliche Kaufkraftabflüssen zu Wettbewerbsstandorten außerhalb des Untersuchungsraumes (u. a. Onlinehandel und Angebotsstrukturen in Mannheim und Ludwigshafen) hinweist.
- In den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind insbesondere im ZVB Altstadt und am SO Rohrbach Süd umfangreiche Angebotsstrukturen in Heidelberg vorhanden, die angesichts eines vergleichbaren Einzugsgebietes zum geplanten Sportfachmarkt auf einen ausgeprägten Wettbewerb in Heidelberg schließen lassen. Dies korreliert auch mit den vergleichsweise hohen Zentralitäten in diesen Sortimenten von rd. 129 % bzw. 109 % in Heidelberg.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortiment Sportartikel von rd. + 1,2 % und in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren von „minus“ rd. 1,2 % (s. Kapitel 4.3).

Nachfrageseitige Aspekte

Es lässt sich ein insgesamt überdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum feststellen

Die prognostizierte Kaufkraftentwicklung ist mit + rd. 1,2 % im Sortiment Sportartikel als leicht positiv bzw. mit „minus“ rd. 1,2 % in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren als leicht negativ zu bewerten.

Ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau lässt ein positives Abweichen der Flächenleistung des Planvorhabens im Vergleich zu durchschnittlichen Flächenleistungen vergleichbarer Betriebstypen erwarten. Angesichts der leicht positiven Entwicklung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Sortiment Sportartikel wird dieser anzunehmende Effekt für Sportfachmärkte noch leicht verstärkt, wenngleich die leicht negative Prognose in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren diesen positiven Effekt geringfügig abschwächt. Dennoch ist aus fachgutachterlicher Sicht hinsichtlich der nachfrageseitigen Aspekte von einer leicht überdurchschnittlichen Flächenleistung für den Sportfachmarkt auszugehen.



Sportartikel

Im Sortiment Sportartikel ist kein intensiver Wettbewerbsdruck zu attestieren, womit grundsätzlich von einem positiven Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zu durchschnittlichen Flächenleistungen vergleichbarer Betriebstypen auszugehen ist.



Bekleidung und Schuhe/Lederwaren

In den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ist ein ausgeprägter Wettbewerb in Heidelberg und somit im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens zu attestieren. Angesichts des hinsichtlich des Betriebstyp des Planvorhabens nur mäßigen Wettbewerbsdrucks ist hier jedoch nicht von einem relevantem Abweichen von der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Sportfachmärkten auszugehen.



Mikrostandort

- Das Planvorhaben befindet sich mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten am Vorhabenstandort an einem städtebaulich integrierten Standort in der Kernstadt Heidelbergs.
- Durch die am Vorhabenstandort zusätzlich geplante Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes oder alternativ die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und/oder eines Lebensmitteldiscounters ergeben sich perspektivisch Kopplungseffekte am Vorhabenstandort.
- Der Standort weist durch seine Lage am Czernyring eine ausreichende inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf.

- Der Standort ist über die Straßenbahn- und Bushaltestellen „Montpellierbrücke“ und „Hauptbahnhof Süd“ sowie über den Heidelberger Hauptbahnhof an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2). Die Anbindung an den ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts wird zukünftig durch die Schaffung einer Verbindung vom Planvorhaben zur Montpellierbrücke deutlich verbessert werden. Nach Herstellung der Verbindung ist von einer sehr guten Erreichbarkeit des Planvorhabens zu Fuß und per ÖPNV auszugehen.

Eine ausreichende MIV-Anbindung stellt für einen Sportfachmarkt eine grundlegende Standortanforderung dar. Die perspektivisch sehr gute ÖPNV-Anbindung lässt jedoch insbesondere mit den perspektivisch bestehenden Kopplungseffekten am Vorhabenstandort eine überdurchschnittliche Lagegunst des Vorhabenstandortes erwarten.



Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen von Relevanz für die Herleitung der zu erwartenden Marktanteile bzw. Umsätze des Sportfachmarktes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Verkaufsflächenrelation des Planvorhabens zu den Angebotsstrukturen in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten;
- Der mit der Ansiedlung eines weiteren Sportfachmarktes in Heidelberg verbundenen Attraktivierungsfaktor.
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Herleitung der Umsätze der zentrenrelevanten Sortimente des Sportfachmarktes

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von der Agglomeration zu erwartenden Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten hergeleitet.

Sportartikel

Tabelle 10: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Sportartikel nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	160.737	16,4	15	2,5
Zone IIa	133.482	15,3	2	0,3
Zone IIb	80.918	9,6	2	0,2
Zonen gesamt*	375.137	41,2	7	3,0
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes				0,2

Umsatz inkl. Streuumsatz*

3,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019), statistischem Landesamt Baden-Württemberg und hessisches Statistisches Landesamt; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment Sportartikel bezogene Umsatzprognose von rd. 3,1 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf die untersuchte Verkaufsfläche im Sortiment Sportartikel von max. 600 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 5.200 Euro/m² VKF**.

Bekleidung

Tabelle 11: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Bekleidung nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	160.737	82,0	2	2,0
Zone IIa	133.482	76,3	< 1	0,3
Zone IIb	80.918	47,9	< 1	0,1
Zonen gesamt*	375.137	206,2	1	2,3
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes				0,1

Umsatz inkl. Streuumsatz*

2,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019), statistischem Landesamt Baden-Württemberg und hessisches statistisches Landesamt; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment Bekleidung bezogene Umsatzprognose von rd. 2,5 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf die untersuchte Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung von max. 600 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 4.100 Euro/m² VKF**.

Schuhe/Lederwaren

Tabelle 12: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Schuhe/Lederwaren nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I	160.737	23,7	8	1,9
Zone IIa	133.482	21,9	1	0,3
Zone IIb	80.918	13,7	1	0,1
Zonen gesamt*	375.137	59,3	4	2,3
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes				0,1

Umsatz inkl. Streuumsatz*

2,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2019), statistischem Landesamt Baden-Württemberg und hessisches statistisches Landesamt; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Sortiment Bekleidung bezogene Umsatzprognose von rd. 2,5 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf die untersuchte Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/Lederwaren von max. 600 m² ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 4.100 Euro/m² VKF**.

Die anhand des Marktanteilkonzepts abgeleitete Umsatzprognosen für die untersuchungsrelevanten Sortimente bzw. die daraus ableitbaren Flächenproduktivitäten werden unter dem Aspekt eines Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die weiteren Berechnungen als Moderate Case zugrunde gelegt.

Für die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente des Sportfachmarktes ist angesichts des teils hohen Flächenbedarfs je Sortiment (großzügige Präsentations- und Testflächen) und einer geringeren Nachfragefrequenz zu den untersuchten zentrenrelevanten Sortimenten von einer deutlich geringeren Flächenproduktivität als in den untersuchten zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen.

Auf Basis der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2018/2019 Baden-Württemberg“ sowie aus Erfahrung in anderen Projektzusammenhängen und ständiger Auswertung von Fachliteratur wird unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen bzw. standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Wettbewerbsstrukturen eine Flächenproduktivität von rd. 2.700 Euro/m² VKF für diese Sortimente angenommen.

Insgesamt ergibt sich somit für den geplanten Sportfachmarkt eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.300 Euro/m² VKF. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 3.500 Euro/m² VKF angenommen.

Die prognostizierte Flächenproduktivität liegt somit im über den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Sportfachmärkten in Baden-Württemberg von 1.900-3.100 Euro/m² VKF (vgl. BBE 2019). Dies begründet sich insbesondere anhand der vorstehend dargelegten Argumente und in diesem Zusammenhang vor

allem aufgrund des nicht sehr intensiven Wettbewerbs im Sortiment Sportartikel im Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie der günstigen Standortrahmenbedingungen.

Vor dem Hintergrund des derzeit noch nicht feststehenden Betreibers des Sportfachmarktes und des angenommenen Verkaufsflächenpools im Zuge der Limitierung der zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m² VKF stellen die ermittelten überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten einen Worst Case-Ansatz dar.

Es ergeben sich somit folgende Umsätze für den Sportfachmarkt (in Spannweiten):

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (in Spannweiten)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
Sportfachmarkt		
Sportartikel	5.200 - 5.400	3,1 - 3,2
Bekleidung	4.100 - 4.300	2,5 - 2,6
Schuhe/Lederwaren	4.100 - 4.300	2,5 - 2,6
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u. a. Campingartikel, Fahrräder, Präsentationsflächen für Sportgroßgeräte, Testflächen)	2.700 - 2.900	5,7 - 6,1
GESAMT*	3.300 - 3.500	9,6 - 10,2

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den dargestellten Umsätzen um sortimentspezifische Maximalwerte handelt, die durch den geplanten Sportfachmarkt im Rahmen des gewählten Verkaufsflächenpools theoretisch erzielt werden können. Eine volle Ausnutzung der geprüften Verkaufsflächen und der hiermit verbundenen Umsatzprognose zur gleichen Zeit je Sortiment ist angesichts der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf in Summe max. 800 m² VKF ausgeschlossen.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein maximaler perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,6 - 10,2 Mio. Euro prognostiziert.

Im Sortiment Sportartikel wird ein maximaler perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,1 - 3,2 Mio. Euro prognostiziert.

Für die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird jeweils eine Maximalumsatz von 2,5 - 2,6 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen rd. 5,7 - 6,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Angesichts der fehlenden Zentrenrelevanz der sonstigen Sortimente sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Heidelberg 1997 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HEIDELBERG 1997)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Grundsätze des EHK Heidelberg 1997 dargestellt und das Planvorhaben diesbezüglich bewertet.

„Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der in der Strukturuntersuchung aufgeführten Auflistung soll nur noch in integrierten Lagen in der Stadt Heidelberg erfolgen. Damit soll gleichzeitig zukünftig die Ansiedlung dieser Sortimentsgruppen in Gewerbe- und Industriegebieten vermieden werden. Ein begrenztes Sortiment von zentrenrelevanten Randsortimenten als Teil eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in einer nicht integrierten Lage oder in einem Gewerbe- oder Industriegebiet soll die Ausnahme bleiben“ (vgl. EHK Heidelberg 1997, S. 17).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben verfügt mit bis zu 800 m² VKF über einen relevanten Anteil zentrenrelevanter Sortimente und weist Merkmale eines städtebaulich integrierten Standortes auf (s. Kapitel 3.2 und 5.1).
- Das Planvorhaben steht demnach dem im EHK Heidelberg 1997 definierten Grundsatz nicht entgegen.

Das Planvorhaben ist demnach als kongruent zu den relevanten Grundsätzen des EHK Heidelberg 1997 zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Sportartikel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der sortimentspezifischen Kaufkraftvolumina (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt leicht abgeschwächt bzw. verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2026.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimenten wie folgt dar:

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Heidelberg	ZVB Altstadt	10,7	1,2	11
	ZVB Weststadt	**	*	*
	ZVB Bergheim	**	*	*
	SO Rohrbach Süd	< 1,1	< 0,3	> 20
	Standort Kurfürsten-Anlage	1,2	0,3	> 20
	sonstige Lagen	< 1,3	< 0,1	7
Viernheim	ZVB Stadtzentrum	0,7	*	*
	SO Rhein-Neckar-Zentrum	5,0	0,2	5
	sonstige Lagen	< 2,7	< 0,2	5
Schwetzingen	ZVB Schwetzingen	< 0,1	*	*
	sonstige Lagen	< 3,4	< 0,7	< 20
Walldorf	ZVB Innenstadt	**	*	*
Wiesloch	ZVB Wiesloch	1,4	*	*
	sonstige Lagen	< 1,1	*	*
Ladenburg	sonstige Lagen	**	*	*
Neckargemünd	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	**	*	*
Hockenheim	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	< 2,3	*	*
Rauenberg	sonstige Lagen	**	*	*
Dossenheim	sonstige Lagen	**	*	*
Edingen-Neckarhausen	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Heddesheim	ZVB Ortsmitte	**	*	*
Sandhausen	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Schriesheim	ZVB Innenstadt	**	*	*
St. Leon-Rot	sonstige Lagen	**	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			- 0,3	
GESAMT*** (Worst Case)		31,1	3,2	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020/2021 und BBE 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro, Prozentwerte auf ganze Zahlen gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Sportartikel von max. rd. 3,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Heidelberg	ZVB Altstadt	88,9	1,3	1
	ZVB Weststadt	< 0,1	*	*
	ZVB Bergheim	**	*	*
	SO Rohrbach Süd	6,7	0,2	3
	Standortbereich Kurfürsten-Anlage	0,8	0,1	14
	sonstige Lagen	4,7	0,1	1
Viernheim	ZVB Stadtzentrum	1,1	*	*
	SO Rhein-Neckar-Zentrum	79,1	0,4	< 1
	sonstige Lagen	2,8	*	*
Schwetzingen	ZVB Schwetzingen	8,3	*	*
	sonstige Lagen	1,0	0,1	8
Walldorf	ZVB Innenstadt	4,3	*	*
Wiesloch	ZVB Wiesloch	9,8	*	*
	sonstige Lagen	1,6	*	*
Ladenburg	sonstige Lagen	1,3	*	*
Neckargemünd	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	0,5	*	*
Hockenheim	ZVB Innenstadt	1,7	*	*
	sonstige Lagen	16,4	*	*
Rauenberg	sonstige Lagen	< 0,1	*	*
Dossenheim	sonstige Lagen	0,6	*	*
Edingen-Neckarhausen	sonstige Lagen	6,3	*	*
Heddesheim	ZVB Ortsmitte	0,5	*	*
Sandhausen	sonstige Lagen	0,4	*	*
Schriesheim	ZVB Innenstadt	0,2	*	*
St. Leon-Rot	sonstige Lagen	< 0,5	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,3	
GESAMT*** (Worst Case)		237,5	2,6	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020/2021 und BBE 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro, Prozentwerte auf ganze Zahlen gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung von max. rd. 2,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Heidelberg	ZVB Altstadt	18,5	1,2	6
	ZVB Weststadt	**	*	*
	ZVB Bergheim	**	*	*
	SO Rohrbach Süd	3,4	0,2	5
	Standortbereich Kurfürsten-Anlage	0,6	0,1	> 20
	sonstige Lagen	2,2	0,1	4
Viernheim	ZVB Stadtzentrum	< 0,1	*	*
	SO Rhein-Neckar-Zentrum	9,5	0,3	3
	sonstige Lagen	4,6	0,2	4
Schwetzingen	ZVB Schwetzingen	1,0	*	*
	sonstige Lagen	< 0,1	*	*
Walldorf	ZVB Innenstadt	1,2	*	*
Wiesloch	ZVB Wiesloch	3,2	*	*
	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Ladenburg	sonstige Lagen	1,7	*	*
Neckargemünd	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	< 1,1	*	*
Hockenheim	ZVB Innenstadt	0,1	*	*
	sonstige Lagen	3,2	*	*
Rauenberg	sonstige Lagen	1,3	*	*
Dossenheim	sonstige Lagen	3,6	0,1	3
Edingen-Neckarhausen	sonstige Lagen	2,4	*	*
Heddesheim	ZVB Ortsmitte	0,1	*	*
Sandhausen	sonstige Lagen	**	*	*
Schriesheim	ZVB Innenstadt	**	*	*
St. Leon-Rot	sonstige Lagen	**	*	*

Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes ~ 0,3

GESAMT* (Worst Case)** **58,2** **2,6** **-**

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020/2021 und BBE 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro, Prozentwerte auf ganze Zahlen gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Schuhe/Lederwaren von max. rd. 2,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimente im Folgenden aufgezeigt.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten sortiments- und lagespezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt ab einem prozentualen Wert von mindestens 5 % sowie mindestens 0,05 Mio. Euro. Es ist davon auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche bei Umsatzumverteilungswerten von bis zu 5 % bzw. unter 0,05 Mio. Euro in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind.

Bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente. Die Versorgung der Bevölkerung wird in diesen Sortimenten üblicherweise durch ein umfassendes Angebot in zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet, was auch im Untersuchungsraum der Fall ist. Mögliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in sonstigen Lagebereichen oder Sonderstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ziehen folglich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich. Eine städtebauliche Einordnung möglicher Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagebereichen erfolgt aus diesem Grund nicht.

Sportartikel

Stadt Heidelberg

Auswirkungen auf den ZVB Altstadt

Im Sortiment Sportartikel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 11 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Altstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Sportfachmarkt (Sport Scheck) sowie die beiden Kaufhäuser (Galeria), welche jeweils über eine strukturprägende Sportabteilung verfügen.
- Der ZVB weist angesichts der regionalen Strahlkraft Heidelbergs eine wesentliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht auszuschließen:

- Es kommt demnach teilweise zu hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen von über 10 %.
- Vor dem Hintergrund der durch die Corona-Pandemie verursachten wirtschaftlichen Herausforderungen sowie des ausgeprägten Wettbewerbs mit dem Onlinehandel sind die ermittelten Umsatzumverteilungen von über 10 %, welche sich zudem überwiegend auf wenige Anbieter im ZVB Altstadt konzentrieren, kritisch zu sehen. Aus gutachterlicher Sicht sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen folglich nicht grundsätzlich auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Sportartikel nicht auszuschließen. Es wird daher eine Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Sportartikel empfohlen.

Auswirkungen auf die weiteren ZVB im Untersuchungsraum

Für die weiteren ZVB im Untersuchungsraum ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind folglich auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortiment Sportartikel nicht auszuschließen. Es wird daher einer Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Sportartikel für das Planvorhaben empfohlen (s. nachfolgendes Kapitel 6.4).

Bekleidung

Auswirkungen auf ZVB im Untersuchungsraum

Für die ZVB im Untersuchungsraum ergeben sich im Sortiment Bekleidung Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe bzw. i. H. v. max. 1 % im **ZVB Altstadt** in Heidelberg. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind anhand dieser nicht vorhandenen bzw. sehr geringen prozentualen Auswirkungen folglich auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortiment Bekleidung nicht zu erwarten.

Schuhe/Lederwaren

Stadt Heidelberg

Auswirkungen auf den ZVB Altstadt

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Altstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten betriebstypengleichen Sportfachmarkt (Sport Scheck) sowie die beiden Kaufhäuser (Galeria), welche jeweils über ein strukturprägendes und mit dem Planvorhaben vergleichbares Angebot im Sortiment Schuhe/Lederwaren verfügen.
- Der ZVB weist angesichts der regionalen Strahlkraft Heidelbergs eine wesentliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind jedoch angesichts der als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten:

- Die Märkte im ZVB profitieren von hohen Passantenfrequenzen in der Altstadt, welche eine regionale Strahlkraft aufweist.
- Die Märkte im ZVB profitieren zusätzlich von Kopplungseffekten untereinander sowie mit den umfangreichen weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.
- Die maßgeblich von den Umsatzumverteilungen tangierten Betriebe weisen zudem einen marktadäquaten Auftritt hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung und Marktgestaltung auf.
- Das Planvorhaben weist zudem ein deutlich untergeordnetes Verkaufsflächengewicht zu den Angebotsstrukturen im ZVB Altstadt auf (rd. 9 %).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Schuhe/Lederwaren nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren ZVB im Untersuchungsraum

Für die weiteren ZVB im Untersuchungsraum ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen sind folglich auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind im Sortiment Schuhe/Lederwaren nicht zu erwarten.

6.4 ABLEITUNG EINER ANGEMESSENEN VERKAUFSFLÄCHEN-DIMENSIONIERUNG IM SORTIMENT SPORTARTIKEL

Aufgrund der in Kapitel 6.2 nachgewiesenen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen und der daraus entstehenden nicht auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) im Sortiment Sportartikel für den ZVB Altstadt in Heidelberg, wird im Folgenden eine aus fachgutachterlicher Sicht angemessene und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Sortiments Sportartikel des Planvorhabens abgeleitet.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens eine Verkaufsflächenreduktion des Sortiments Sportartikel des Planvorhabens auf 450 m² GVKF empfohlen.

Diese Empfehlung begründet sich auch darauf, dass es bei einer Gesamtverkaufsfläche von 450 m² zu einem Absinken der prozentualen Umsatzumverteilung auf die Angebotsstrukturen im ZVB Altstadt auf ein moderates Maß von rd. 8 % kommt. Des Weiteren ist bei einer Reduktion auf 450 m² VKF eine geringere VKF-Relation zu den Angebotsstrukturen im ZVB Altstadt gegeben, welche auch zu einer verringerten Strahlkraft des Planvorhabens im Einzugsgebiet führt.

Durch die empfohlene Reduktion wird für das Planvorhaben mit 450 m² VKF im Sortiment Sportartikel ein reduzierter perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 2,3 Mio. Euro („minus“ rd. 0,7 Mio. Euro) prognostiziert.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel nach Reduktion der VKF auf 450 m² dar.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel nach VKF-Reduktion (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Heidelberg	ZVB Altstadt	10,7	0,9	8
	ZVB Weststadt	**	*	*
	ZVB Bergheim	**	*	*
	SO Rohrbach Süd	< 1,1	< 0,3	< 20
	Standortbereich Kurfürsten-Anlage	1,2	0,2	< 20
	sonstige Lagen	< 1,3	< 0,1	5
Viernheim	ZVB Stadtzentrum	0,7	*	*
	SO Rhein-Neckar-Zentrum	5,0	0,2	4
	sonstige Lagen	< 2,7	< 0,2	4
Schwetzingen	ZVB Schwetzingen	< 0,1	*	*
	sonstige Lagen	< 3,4	< 0,6	< 20
Walldorf	ZVB Innenstadt	**	*	*
Wiesloch	ZVB Wiesloch	1,4	*	*
	sonstige Lagen	< 1,1	*	*
Ladenburg	sonstige Lagen	**	*	*
Neckargemünd	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	**	*	*
Hockenheim	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	< 2,3	*	*
Rauenberg	sonstige Lagen	**	*	*
Dossenheim	sonstige Lagen	**	*	*
Edingen-N.	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Heddesheim	ZVB Ortsmitte	**	*	*
Sandhausen	sonstige Lagen	< 0,4	*	*
Schriesheim	ZVB Innenstadt	**	*	*
	sonstige Lagen	**	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		31,1	2,4	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Umsatzzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020, Hahn Gruppe 2020/2021 und BBE 2019 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro, Prozentwerte auf ganze Zahlen gerundet; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Angesichts der nach Verkaufsflächenreduktion nunmehr moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen auf die Angebotsstrukturen im ZVB Altstadt sind in Kombination mit der durch die Reduktion geminderten Strahlkraft des Planvorhabens

keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Altstadt gegeben. Dies gilt insbesondere auch angesichts der regionalen Strahlkraft, des attraktiven Erscheinungsbildes des ZVB Altstadt und der hohen Kopplungseffekte der umfangreichen Angebotsstrukturen im ZVB untereinander.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf die in diesem Kapitel für das Sortiment Sportartikel abgeleitete und als städtebaulich verträglich zu bewertende VKF i. H. v. 450 m².

6.5 EINORDNUNG IN DIE REGIONAL- UND LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (Einzelhandelserlass 2001 und einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014) dargestellt.

6.5.1 Einzelhandelserlass 2001

Die Kongruenz des Planvorhabens ist hinsichtlich der Festsetzungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zu prüfen. Allerdings weist der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg keine rechtsverbindliche Wirkung mehr auf und kann daher nur noch der Orientierung bei der landesplanerischen Bewertung des Vorhabens dienen.

„3.2.1 Kongruenzgebot

3.2.1.1 Bedeutung

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dabei muss das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt.

Die Ober- und Mittelzentren sind im LEP, die Unter- und Kleinzentren in den Regionalplänen verbindlich festgelegt.

3.2.1.2 Ausnahmen

Abweichend von der Regel kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion insbesondere in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

3.2.1.4 Verletzung des Kongruenzgebots

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden sollen.“

(Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, 2001, S. 13ff.)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Heidelberg ist nach dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen.
- Als Oberzentrum weist Heidelberg einen Verflechtungsbereich auf, welcher die gesamte Region umfasst. Nach dem in Kapitel 5.2 dargestellten Marktanteilskonzept für das Planvorhaben (s. Tabelle 10, Tabelle 11, Tabelle 12) stammen rd. 79 - 80 % des Vorhabenumsatzes in den drei untersuchungsrelevanten Sortimenten aus dem Stadtgebiet Heidelbergs.
- Weitere 10 - 11 % des Vorhabenumsatzes stammen aus dem Mittelbereich der Stadt Heidelberg (s. Tabelle 10, Tabelle 11, Tabelle 12).
- Für die sonstigen, hier nicht untersuchten, nicht zentrenrelevanten Sortimente ist mit ähnlichen Umsatzanteilen aus dem Stadtgebiet Heidelbergs bzw. dem Mittelbereich zur rechnen.
- Es werden folglich nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches (hier allein Mittelbereich Heidelberg) erzielt.
- Unter Berücksichtigung des oberzentralen Verflechtungsbereiches für die gesamte Region wird das Kongruenzgebot durch das Planvorhaben erfüllt.

Das Vorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001.

„3.2.2 Beeinträchtungsverbot

3.2.2.1 Bedeutung

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskerns) sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

3.2.2.2 Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges

Das Vorhaben darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung dieses städtebaulichen Kriteriums ist §11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entsprechend anzuwenden (vgl. Nr. 2.3.1).

3.2.2.3 Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.

Städtebauliche Randlagen kommen am ehesten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Waren als Kernsortiment (zum Beispiel Möbel-Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte) in Betracht, wenn die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nach Umfang und Zweckbestimmung so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung entsprechender Vorhaben zur Verfügung stehen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“ (Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, 2001, S. 13ff.)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens mit einem auf max. 800 m² VKF begrenzten Anteil zentrenrelevanter Sortimente liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, weist jedoch perspektivisch Merkmale eines integrierten Standorts (s. Kapitel 3.2) auf.
- Wie in Kapitel 6.3 und 6.4 dargestellt, werden durch das Planvorhaben nach Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Sportartikel weder das städtebauliche Gefüge noch die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskerns) beeinträchtigt. Auch hat das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde.

Das Vorhaben ist konform zum Beeinträchtigungsverbot des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001.

6.5.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Ziel 1.7 Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) zu prüfen:

Z 1.7.2.2 Zentralitätsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden“

¹⁹ Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z)

in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.“

Bezüglich Z 1.7.2.2 ist Folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Heidelberg wird im Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist konform zum Zentralitätsgebot des Regionalplan Rhein Neckar 2014.

1.7.2.3 Kongruenzgebot

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.

Bezüglich Z 1.7.2.2 ist auf die entsprechenden Einordnung zu 3.2.14 des Einzelhandelserlasses 2001 (s. o.) zu verweisen.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des Regionalplan Rhein Neckar 2014.

Z 1.7.2.4 Beeinträchtungsverbot

„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.“

Bezüglich Z 1.7.2.4 ist Folgendes festzuhalten:

- In Kapitel 6.3 und 6.4 konnte nachgewiesen werden, dass die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte im Einzugsbereich durch das Planvorhaben nach Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Sportartikel auf 450 m² nicht beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben ist – nach Reduktion der Verkaufsfläche auf 450 m² im Sortiment Sportartikel – konform zum Beeinträchtungsverbot des Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13. Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

Z 1.7.2.5 Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.“

Bezüglich Z 1.7.2.5 ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort weist mit der geplanten Wohnbauentwicklung Merkmale eines integrierten Standorts auf.

Das Planvorhaben ist konform zum Integrationsgebot des Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

Z 1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit

„Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.“

Das Planvorhaben ist konform zu Z 1.7.2.2 und Z 1.7.2.5 des Regionalplan Rhein-Neckar 2014. Die raumordnerische Verträglichkeit kann somit attestiert werden.

Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

„In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Untertentren 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 [...].“

Bezüglich Z 1.7.3.1 ist Folgendes festzuhalten:

- Heidelberg ist nach dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen.
- Das Planvorhaben befindet sich nach der Stellungnahme des RP Karlsruhe vom 19.03.2021 zum Bebauungsplan-Vorentwurf innerhalb eines im Regionalplan Rhein-Neckar 2014 ausgewiesenen „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“, gem. PS 1.7.3.1 Z ERP.

Das Planvorhaben ist konform zu Z 1.7.3.1 des Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des Einzelhandelserlass 2001 sowie des Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Heidelberg ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Montpellierbrücke“ in der Weststadt die Ansiedlung eines Sportfachmarktes geplant. Der Sportfachmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 2.900 aufweisen, dabei ist die Verkaufsfläche (VKF) für zentrenrelevante Sortimente in Summe auf max. 800 m² begrenzt.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente (Sportartikel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Angesichts der noch nicht final feststehenden Sortimentsaufteilung der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimente und i. S. e. gewissen Verkaufsflächenflexibilisierung wurde für die untersuchungsrelevanten Sortimente eine jeweilige Verkaufsflächenausprägung von 600 m² angenommen. Somit übersteigen die geprüften Verkaufsflächen in Summe die maximale zulässige VKF von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Dies ist i. S. eines Verkaufsflächenpools und eines Worst Case-Ansatzes zu verstehen – die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 800 m² VKF in Summe bleibt hiervon unberührt.

Verträgliche Konzeptionierung des Planvorhabens

- Aufgrund der nicht auszuschließenden städtebaulichen negativen Auswirkungen im Sortiment Sportartikel wird eine Reduktion der angedachten VKF im Sortiment Sportartikel von 600 m² auf 450 m² empfohlen.
- Im Zuge einer entsprechenden Verkaufsflächenreduktion können negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden.
- Für die Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ist eine VKF von jeweils max. 600 m² als städtebaulich verträglich i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese veränderte Dimensionierung des Sortiments Sportartikel des Sportfachmarkts.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben verfügt mit bis zu 800 m² VKF über einen relevanten Anteil zentrenrelevanter Sortimente und weist Merkmale eines städtebaulich integrierten Standortes auf (s. Kapitel 3.2 und 5.1).

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Heidelberg 1997.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2, 6.3 und 6.4).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist konform zum Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001 (s. Kapitel 6.5.1).

Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist konform zum Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (s. Kapitel 6.5.2).

Das Planvorhaben ist konform zur informellen Planung (EHK Heidelberg 1997) und zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001, Regionalplan Rhein Neckar 2014).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	10
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	16

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2026)	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	19
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	21
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Altstadt Heidelberg	24
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Stadtzentrum Viernheim	25
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Schwetzingen	26
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Innenstadt Walldorf	27
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Wiesloch	28
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	31
Tabelle 10:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Sportartikel nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)	35
Tabelle 11:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Bekleidung nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)	35
Tabelle 12:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens im Sortiment Schuhe/Lederwaren nach Zonen (Einwohner- und Kaufkraftzahlen Prognose 2026)	36
Tabelle 13:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (in Spannweiten)	37
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel (Worst Case)	40

Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Worst Case).....	41
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren (Worst Case)	42
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Sportartikel nach VKF-Reduktion (Worst Case)	46

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE (2019): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019. Baden-Württemberg.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung (2008): Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Hockenheim, Lörrach.

Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung (2008a): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schriesheim (Berichtsentwurf), Lörrach.

Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung (2020): Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walldorf, Lörrach.

GMA (2006): Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung, Ludwigsburg (Entwurf).

GMA (2017): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heddesheim, Ludwigsburg.

Hessisches Statistisches Landesamt (2019): Statistische Berichte. Bevölkerung in Hessen 2060. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Hessen bis 2040, Wiesbaden.

Hessisches Statistisches Landesamt (2021): Die Bevölkerung in Hessen am 31.12.2020 nach Alter, Geschlecht und Staatsangehörigkeit (bis auf Gemeindeebene).

Imakomm Akademie GmbH (2019): Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen. Einzelhandelskonzept Schwetzingen, Aalen.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (2019): Fortschreibung Einzelhandelskonzeption Gemeindeverband Neckargemünd 2019, Stuttgart.

Stadt Heidelberg (1997): Einzelhandelsstrukturuntersuchung Heidelberg 1997. Kurzfassung, Heidelberg.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2021): Bevölkerungsstand Gemeinden (Stichtag 31.12.2020).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2021): Bevölkerungsvorausbe-
rechnung (Stichtag 31.12.2026).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43