

Gut- achten

07/2021

Auswirkungsanalyse

Hier: für die geplante Ansiedlung eines LIDL-
Marktes und eines Vollsortimenters am
Standort Czernyring/An der
Montpellierbrücke in Heidelberg
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 Hafestraße 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

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Krummensteg 137
47475 Kamp-Lintfort

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.Sc. Mathias Tetzlaff
Dr. Fabian Schubert

Dortmund/Karlsruhe 07.07.2021

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 Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	6
3.1	Mikrostandort	6
3.2	Makrostandort	7
4	Markt- und Standortanalyse	9
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	9
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	15
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
5	Vorhabendaten	23
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	23
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (NVG Heidelberg 2012, NVK Heidelberg 2012)	29
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	35
6.4	Einordnung in die regional- und landesplanerischen Vorgaben	40
6.4.1	Einzelhandelserlass 2001	40
6.4.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	42
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	45
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Heidelberg ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans An der Montpellierbrücke in der Weststadt die Ansiedlung eines Sportfachmarkts sowie eines Elektronikfachmarkts geplant. Des Weiteren sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen (ca. 108 Wohneinheiten) vorgesehen.

Alternativ zur Nutzung des Elektronikfachmarkts könnte auch die Ansiedlung eines LIDL-Marktes und eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort erfolgen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (>800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Stadt + Handel wurde daraufhin beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens LIDL und Vollsortimenter im Rahmen einer vollumfänglichen Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 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 und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg (Accocella 2012)¹ / Nahversorgungskonzept für Heidelberg 2012²

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014³ und des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001⁴.

¹ Nachfolgend abgekürzt als NVG Heidelberg 2012.

² Nachfolgend abgekürzt als NVK Heidelberg 2012.

³ Nachfolgend abgekürzt als Regionalplan Rhein-Neckar 2014.

⁴ Nachfolgend abgekürzt als Einzelhandelserlass BW 2001.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (= nahversorgungsrelevant gem. NVK Heidelberg 2012, S. 16) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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:

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² GVKF)⁵,
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment,

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.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

⁵ 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. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- 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.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019⁷ sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 2021 (31.12.2020).

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 i. S. d. BauGB, der BauNVO und des Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002.

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 Wirkungsanalyse. 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 Fall⁸ 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

⁷ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

⁸ 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, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- 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 einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von IT.NRW eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.2).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2026 prognostiziert (+ 5,9 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2026) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, 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.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

In Heidelberg ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans An der Montpellierbrücke in der Weststadt die Ansiedlung eines Sportfachmarkts sowie eines Elektronikfachmarkts geplant. Des Weiteren sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen vorgesehen.

Alternativ zur Nutzung des Elektronikfachmarkts könnte auch die Ansiedlung eines LIDL-Marktes und eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort erfolgen.

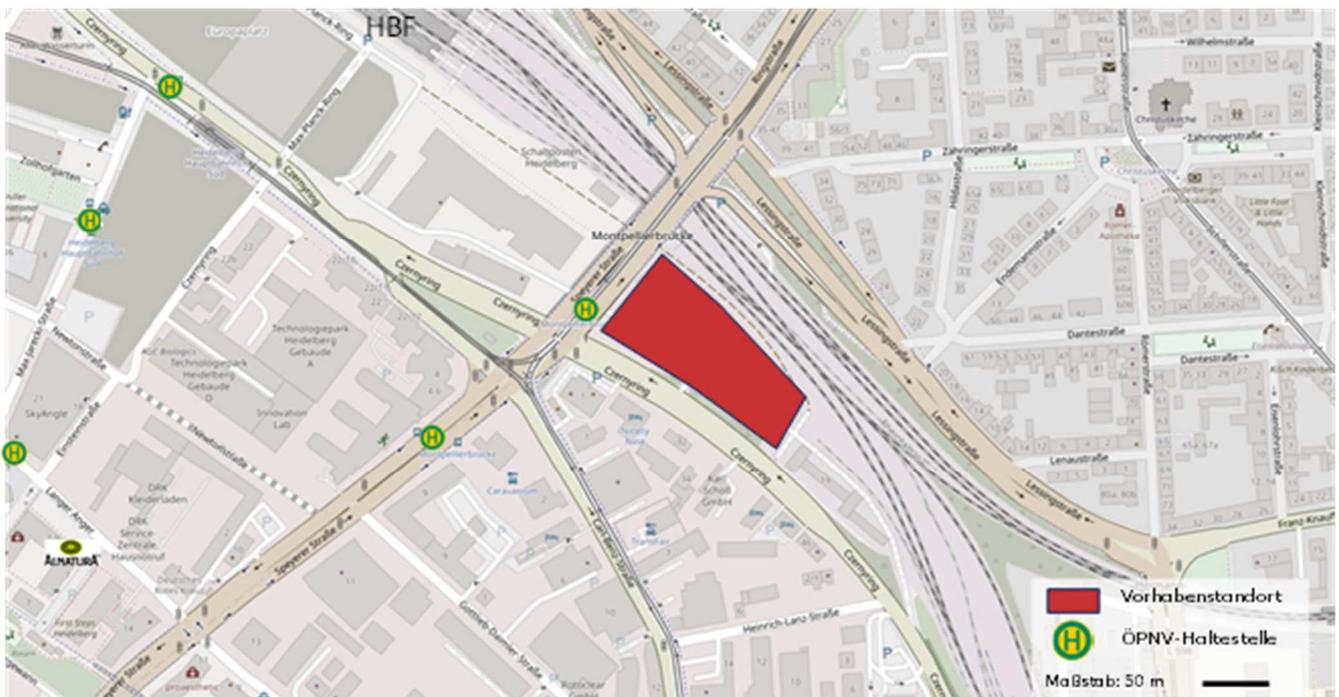
3.1 MIKROSTANDORT

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 1: 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 Czernyring, 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 Lebensmittelmärkte befinden sich mit Kaufland in rd. 900 m Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes an der Kurfürsten-Anlage sowie mit EDEKA Center und ALDI Süd im (faktischen) ZVB Bahnstadt in rd. 1.000 m Entfernung westlich des Vorhabenstandortes an der Galileistraße/Da-Vinci-Straße.

3.2 MAKROSTANDORT

Die Stadt Heidelberg liegt im Nord-Westen des Bundeslandes Baden-Württemberg am Neckar. Nord-westlich bzw. süd-westlich liegen die Städte Mannheim und Speyer. 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.

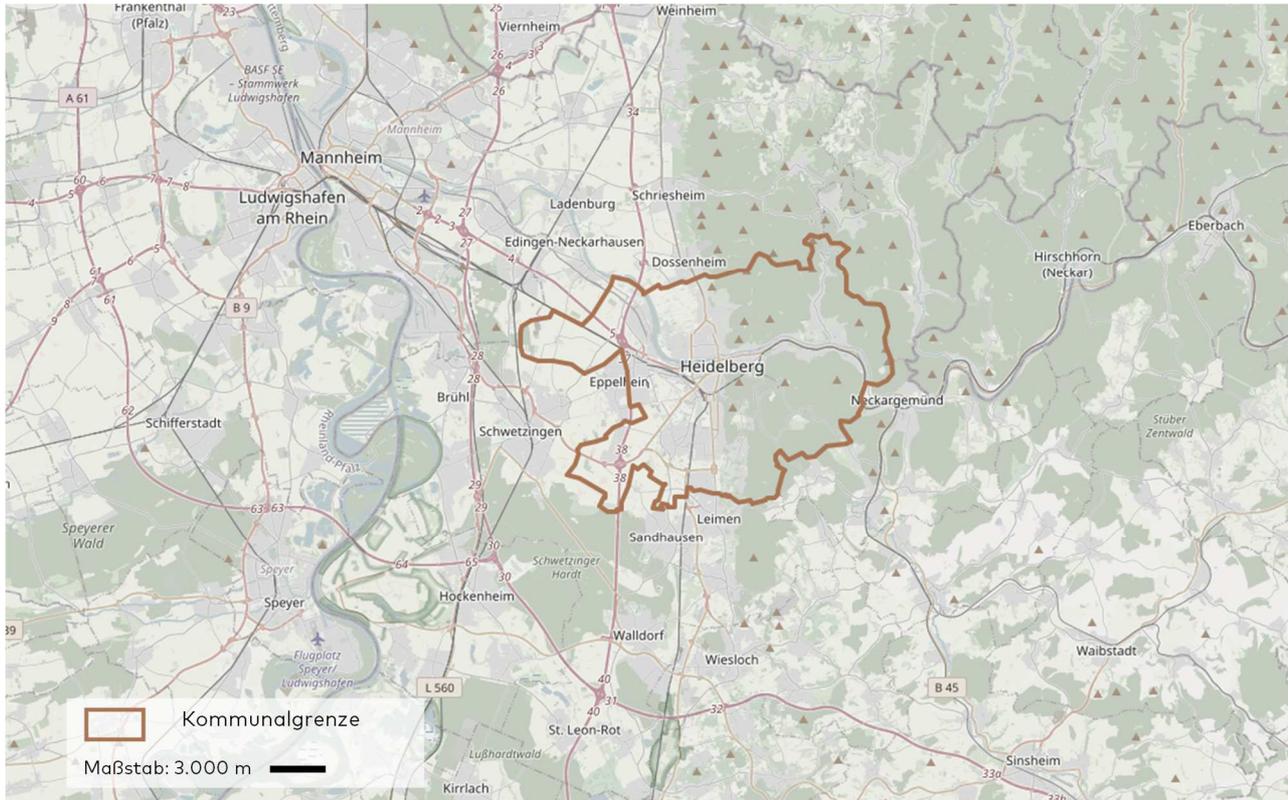
Die verkehrliche Anbindung der Stadt Heidelberg an das schienengebundene Netz der Bahn ist ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Neben dem Heidelberger Hauptbahnhof bestehen im Stadtgebiet mehrere weitere Bahnhöfe. Der Haltepunkt Hauptbahnhof Heidelberg wird während der Hauptverkehrszeiten im halbstündigen 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 Einwohner¹⁰. Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtbezirke (Altstadt, Bahnstadt, Bergheim, Boxberg, Emmertsgrund, Handschuhshaus, Kirchheim, Neuenheim, Pfaffengrund, Rohrbach, Schlierbach, Südstadt, Weststadt, Wieblingen und Ziegelhausen). Die bevölkerungsreichsten

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stand: 31.12.2020.

Stadtteile sind Handschuhsheim, Kirchheim und Rohrbach. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Weststadt.

Abbildung 2: Lage der Stadt Heidelberg



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

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (nur Teilbereich der Stadt Heidelberg, siehe Kapitel 4.1) leben 47.553 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Für die Stadt Heidelberg wird für Ende 2026 gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von „plus“ rd.1,3 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

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

Kommune	Bevölkerung (Stand 12/20)	Bevölkerung (Prognose 2026)	Bevölkerungsentwicklung in %
Heidelberg*	47.553	48.155	+ 1,3 %

Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stichtag 31.12.2020) sowie Bevölkerungstand/-vorausberechnung Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2026).; * Teilbereich der Kommune.

Darüber hinaus ist eine weitere Zunahme der Bevölkerung im Untersuchungsraum durch die Realisierung der am Vorhabenstandort geplanten 108 Wohneinheiten (ca. 200 Einwohner) zu erwarten.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der 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.
- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens wird eine verbesserte fußläufige Anbindung an die Montpellierbrücke bzw. die Speyerer Straße erfolgen.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes insbesondere die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in einem Umkreis bis zu rd. 10 Gehminuten. Eine geringfügige Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist im Süden und im Westen anzunehmen, da das Planvorhaben hier den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt (im Westen ist das Planvorhaben für einige Siedlungsbereiche schneller zu erreichen als die Anbieter des (faktischen) ZVB Bahnstadt). Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich dagegen insbesondere im Nord-Osten durch den Wettbewerber Kaufland und durch die Barrierewirkung der Bahntrassen. Neben dem Planvorhaben mit LIDL und Vollsortimenter sind keine

weiteren klassischen Lebensmittelanbieter (nur ein Alnatura-Markt und ein Getränkemarkt) im Kerneinzugsgebiet verortet. Zwar bestehen in Teilen Sortimentsüberschneidungen zwischen Alnatura und dem Vollsortimenter, insgesamt stellen der Alnatura und der Getränkemarkt aufgrund abweichender Betriebstypen und der damit verbundenen differierenden Sortiments- und Zielgruppenausrichtung nicht im direkten Wettbewerb zum Planvorhaben LIDL + Vollsortimenter. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie umliegender Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus weitere Bereiche der Weststadt, die nördlichen Teile der Südstadt sowie südliche und zentrale Teile der Bahnstadt. Aus diesem Bereich (inkl. Kerneinzugsgebiet) wird voraussichtlich der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammen. Einschränkungen erfährt das perspektivische erweiterte Einzugsgebiet insbesondere durch den in der nördlichen Bahnstadt gelegenen Kombinationsstandort aus ALDI Süd und EDEKA (faktischer ZVB Bahnstadt), durch die im Norden der Weststadt gelegenen Anbieter Kaufland, EDEKA und PENNY sowie durch den in der Mitte der Südstadt gelegenen Tegut-Markt. Der im bzw. an der Grenze des Einzugsgebiets gelegene Alnatura-Markt sowie der Nahkauf (Zentraler Bereich Rohrbacher Straße) stehen (trotz in Teilen bestehender Sortimentsüberschneidungen zwischen Alnatura und dem Vollsortimenter) aufgrund deren differierender Sortiments- und Zielgruppenausrichtung (insbesondere Alnatura) bzw. geringen Verkaufsflächen-dimensionierung (insbesondere nahkauf) nicht in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben und wirken sich daher nicht wesentlich auf das Einzugsgebiet des Planvorhabens aus. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz sowie der weiteren Wettbewerbsstrukturen ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Das Planvorhaben weist insbesondere für die entstehenden Wohnungen am Vorhabenstandort, aber auch für die weiteren Einwohner des Kerneinzugsgebiets sowie die östlich und südlich an das Kerneinzugsgebiet anschließenden Siedlungs-bereiche eine besondere Versorgungsfunktion auf.

Ableitung des Untersuchungsraumes

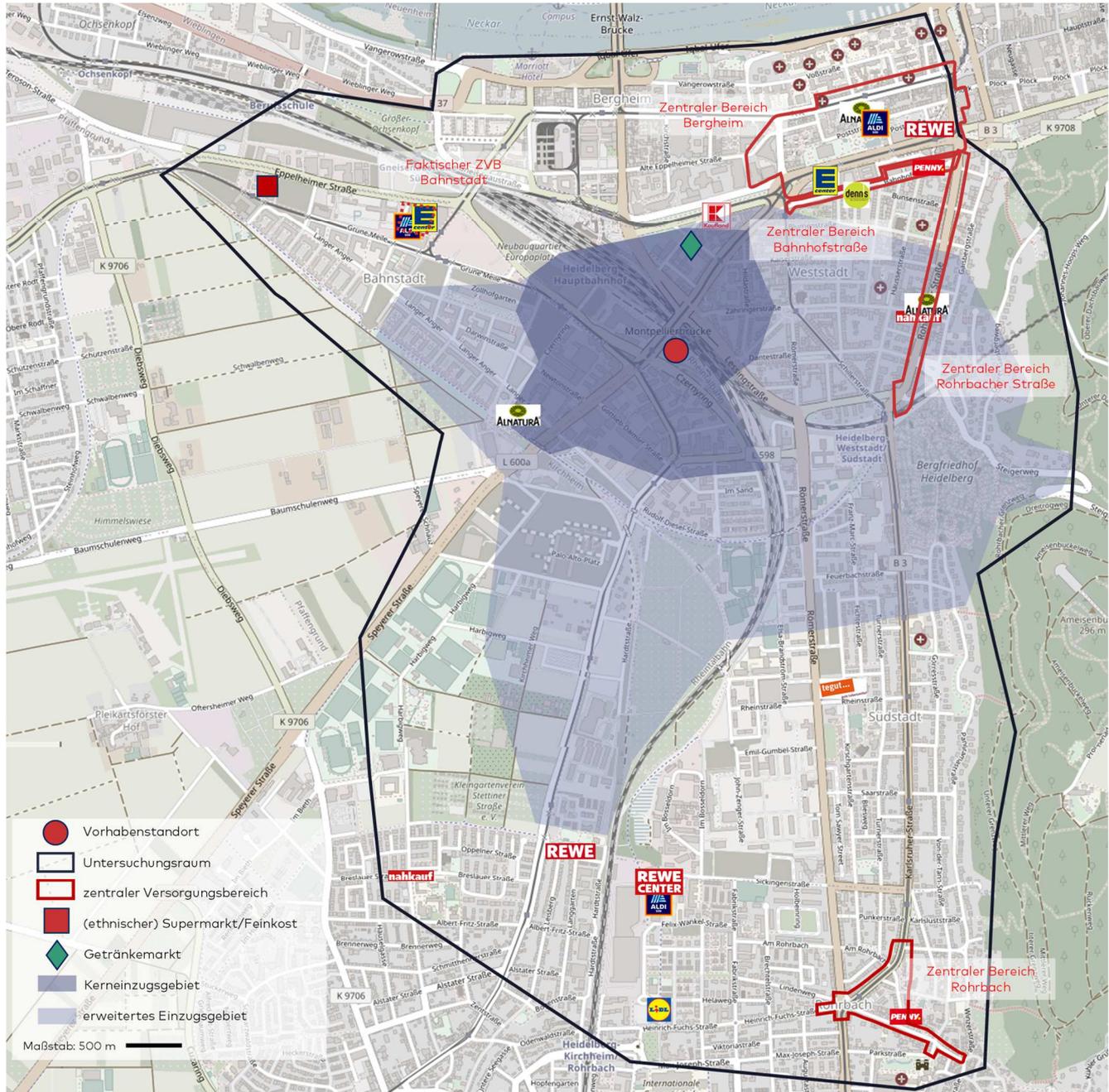
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit 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 umfasst die beschriebenen Einzugsgebiete sowie weitere Teilbereiche der Heidelberger Stadtteile Südstadt, Rohrbach, Bahnstadt und Bergheim. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist insbesondere

angesichts der vorhandenen Angebotsstrukturen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet, unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 01/2021; ZVB-Abgrenzung: NVG Heidelberg 2012 sowie eigene Bestandsaufnahmen.

Insgesamt befinden sich fünf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche, der zentrale Bereich Bergheim, der zentrale Bereich Bahnhofstraße, der zentrale Bereich Rohrbach, der zentrale Bereich Rohrbacher Straße sowie der (faktische) ZVB Bahnstadt im Untersuchungsraum.

Mit dem Kombinationsstandort aus ALDI Süd und EDEKA im Nord-Westen (faktischer ZVB Bahnstadt), mit den im Norden der Weststadt gelegenen Anbietern Kaufland, EDEKA und PENNY, mit dem in der Mitte der Südstadt gelegenen Tegut-Markt sowie mit dem Kombinationsstandort REWE Center und ALDI Süd an der Felix-Wankel-Straße bestehen gewichtige Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umfeld. Im näheren Umfeld ist dagegen eine deutlich schwächer ausgeprägte Wettbewerbssituation sowie Defizite der fußläufigen Nahversorgung festzustellen. Dies wird auch im NVK Heidelberg 2012, S. 58 – Defizite der fußläufigen Nahversorgung im Bereich der alten Stadtgärtnerei – festgestellt

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 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen Großteil der Kaufkraft der am Vorhabenstandort entstehenden Wohneinheiten binden wird. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht anzunehmen, dass auf das Planvorhaben rd. 0,4 Mio. Euro, der durch die neuen Wohneinheiten entstehenden rd. 0,5 Mio. Euro entfallen wird.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. 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 nach Rücksprache mit der Stadt Heidelberg die nachfolgenden Marktveränderungen bekannt:

- Im Bereich des Heidelberg Innovation Park (hip) im Norden des Stadtteils Kirchheim ist eine temporäre (ggf. später auch dauerhafte) Lebensmittelnahversorgung bspw. durch einen Teo-Markt (temporäres kleinflächiges Marktkonzept mit hohem Convenience-Anteil von Tegut) insbesondere zur Versorgung der im Umfeld arbeitenden Bevölkerung geplant. Da der Markt zunächst nur temporär und als kleinflächiges Marktkonzept mit hohem Convenience-Anteil geplant ist und zudem noch nicht feststeht, wann dieser realisiert wird, wird der Markt nicht als Bestandsbetrieb in die Verträglichkeitsanalyse eingestellt. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass der Markt aufgrund seiner deutlich vom Planvorhaben abweichenden Zielgruppen- und Sortimentsausrichtung (arbeitende Bevölkerung im Umfeld und Convenience) in keiner direkten Konkurrenz zum Planvorhaben steht und daher nicht von relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein wird.

Darüber hinaus sind Stadt + Handel keine weiteren zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 6 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 350 m² und 1.270 m² und durchschnittlich rd. 920 m² VKF auf.

Im Untersuchungsraum sind 7 Lebensmittelsupermärkte angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 350 m² und 2.420 m² und durchschnittlich rd. 1.270 m² VKF auf.

Die zwei Verbrauchermärkte EDEKA Center und REWE Center offerieren auf Gesamtverkaufsflächen von jeweils deutlich über 2.500 m² ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen ethnischen Markt und vier Biomärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 11 der 20 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,49 m² VKF NuG/EW)¹¹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie auf die im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen – insbesondere die auf die starken Kombinationsstandorte (Edeka Center/ALDI Süd, REWE Center/ALDI Süd) - zurückzuführen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 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	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Heidelberg*	Zentraler Bereich Bahnhofstraße	2.700	12,0
	Zentraler Bereich Bergheim	3.000	20,4
	Zentraler Bereich Rohrbach	500	3,6
	Zentraler Bereich Rohrbacher Straße	700	4,3
	(faktischer) ZVB Bahnstadt	5.000	28,5
	sonstige Lagen	11.700	62,2
GESAMT***		23.600	131,0

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen Angebotsschwerpunkte insbesondere im (faktischen) ZVB Bahnstadt sowie in den sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Solitärstandorte) in Heidelberg.

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 den im Untersuchungsraum gelegenen Gebietsteilen der Stadt Heidelberg wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 erreicht (IfH Köln 2019). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 113,2 Mio. Euro/Jahr.

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

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Heidelberg*	47.553	113,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021 (Stand: 31.12.2020); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 123 %. Demnach fließen aktuell deutliche Kaufkraftpotenziale in den Untersuchungsraum. Der überdurchschnittliche Wert ist insbesondere auf die in Kapitel 4.2 geschilderten Angebotsstrukturen, v. a. die starken Kombinationsstandorte von EDEKA Center/ALDI Süd und REWE Center/ALDI Süd sowie auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen.

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:

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2026;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, ist in den im Untersuchungsraum liegenden Gebietsteilen der Stadt Heidelberg mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung (ohne Wohnbauentwicklung am Vorhabenstandort) von „plus“ rd. 1,3 % bis Ende 2026 zu rechnen¹³. Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2026 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 5,9 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (ohne Wohneinheiten am Vorhabenstandort) um „plus“ rd. 7,2 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 121,4 Mio. Euro.

Die durch die Wohnbauentwicklung am Vorhabenstandort entstehende Nachfrage kommt sowohl dem Planvorhaben als auch den bereits im Untersuchungsraum bestehenden Strukturen zugute.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

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 zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. 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 städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das NVG Heidelberg 2012 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

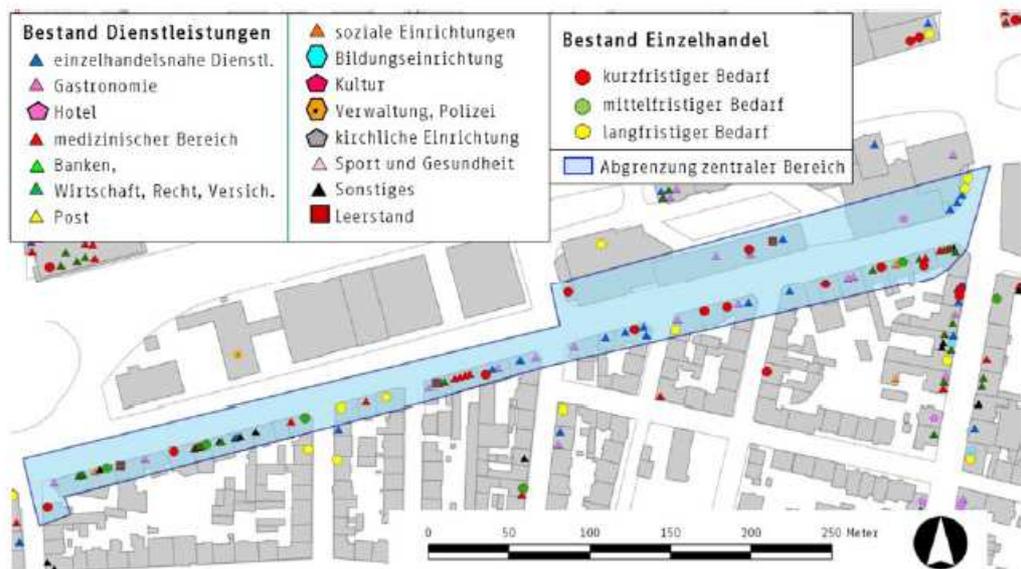
¹³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 2021 (Stichtage 31.12.2019 und 31.12.2026).

Tabelle 4: Steckbrief Zentraler Bereich Bahnhofstraße Stadt Heidelberg

Lage	
Verortung	Stadtteil Weststadt
Distanz zum Vorhaben	2,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; ZVB ist städtebaulich in die umgebenden Strukturen integriert.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Bedarfsstufen sowie durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA Center, PENNY, Denn's Biomarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Nahversorgungszentrum ist über die „Bahnhofstraße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Stadtbahn- sowie Buslinien (z.B. Seegarten oder Stadtbücherei).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße ist als Blockrandbebauung organisiert und vermittelt ein homogenes Straßenbild. Der neu errichtete Bürokomplex mit Einzelhandelsnutzungen im Westen des ZVB führt die Bebauungsstruktur des nord-östlichen Bereichs der Bahnhofstraße fort. Attraktives, aufgeräumtes Erscheinungsbild.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wird seiner Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Versorgung der anschließenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Weststadt gerecht.

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



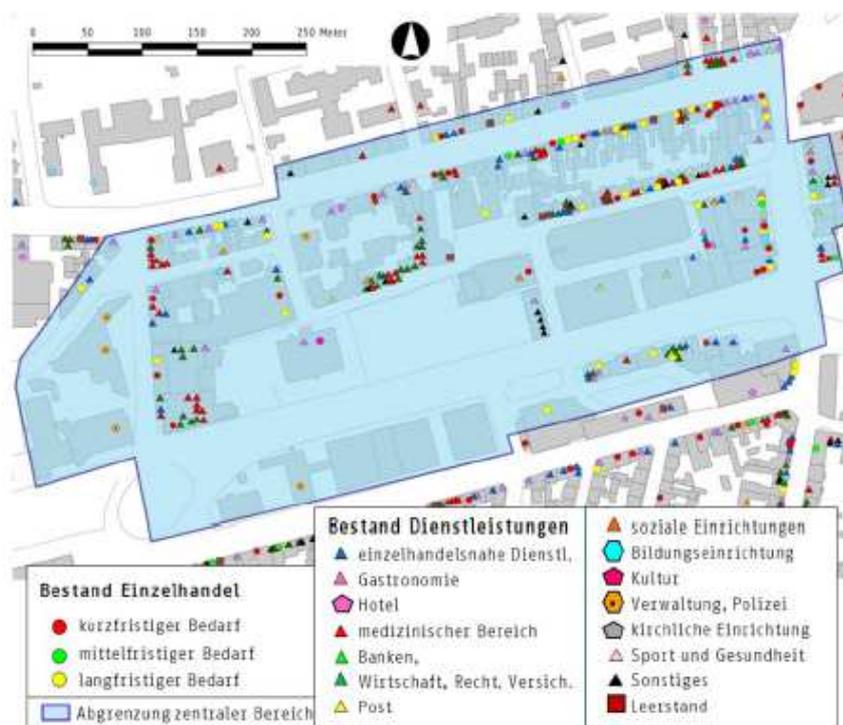
Quelle: NVG Heidelberg 2012, S. 90.

Quelle: Eigene Darstellung nach NVG Heidelberg 2012, S. 90., S.90; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Zentraler Bereich Bergheim Stadt Heidelberg

Lage	
Verortung	Stadtteil Bergheim
Distanz zum Vorhaben	2,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; ZVB ist städtebaulich in die umgebenden Strukturen integriert.
Einzelhandelsstruktur ○○●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur wird hauptsächlich durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Bedarfsstufen sowie durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd, Alnatura, REWE
Verkehrliche Anbindung ○○●	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die L 600a („Speyerer Straße“), im Süden über die B 3 „Rohrbacherstraße“ sowie die „Bergheimer Straße im Norden für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Stadtbahn- sowie Buslinien.
Städtebauliche Struktur ○○●	
Struktur & Erscheinungsbild	„Die heterogene Baustruktur führt in Teilbereichen des zentralen Bereichs Bergheim zu einem unruhigen Bild. Angesichts der großdimensionierten Büro- und Verwaltungsgebäude und der teilweise kleinteiligen Struktur im östlichen Bereich der Bergheimer Straße ist der zentrale Bereich hier nicht eindeutig abgrenzbar bzw. fehlt es an einer klaren Orientierung.“ (NVG Heidelberg 2012, S. 88)
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bergheim Diese wird durch die Angebotsstrukturen erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



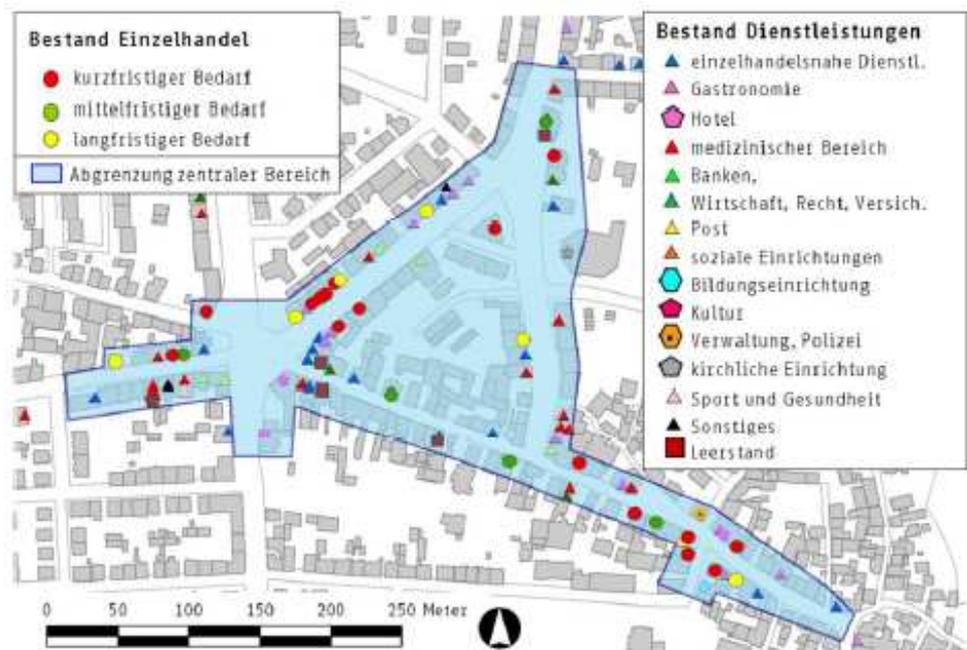
Quelle: NVG Heidelberg 2012, S. 85.

Quelle: Eigene Darstellung nach NVG Heidelberg 2012, S. 85; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief Zentraler Bereich Rohrbach Stadt Heidelberg

Lage	
Verortung	Stadtteil Rohrbach
Distanz zum Vorhaben	3,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur ○ ● ○	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt (hier: v.a. Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem deutlich kleinflächigen PENNY bestehen ergänzende Fachgeschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	PENNY
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Bereich ist vorwiegend über die „Römerstraße“ und die „Karlsruher Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bus- und Stadtbahnhaltepunkt „Rohrbach Markt“
Städtebauliche Struktur ○ ○ ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Der östliche Teil des ZVB stellt den historische Kern des Zentrums dar, der mit dem Rathaus/ Bürgeramt, der Dorfschänke und dem Vorplatz mit Brunnen ein attraktives Ensemble bildet. In anderen Teilen des ZVB fanden vor einigen Jahren Umbaumaßnahmen in Form von neuer Pflasterung, neues Mobiliar und Aufwertung der Begrünung statt, wodurch eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität erfolgte.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wird seiner Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im ZVB und in den anschließenden Siedlungsbereichen gerecht.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



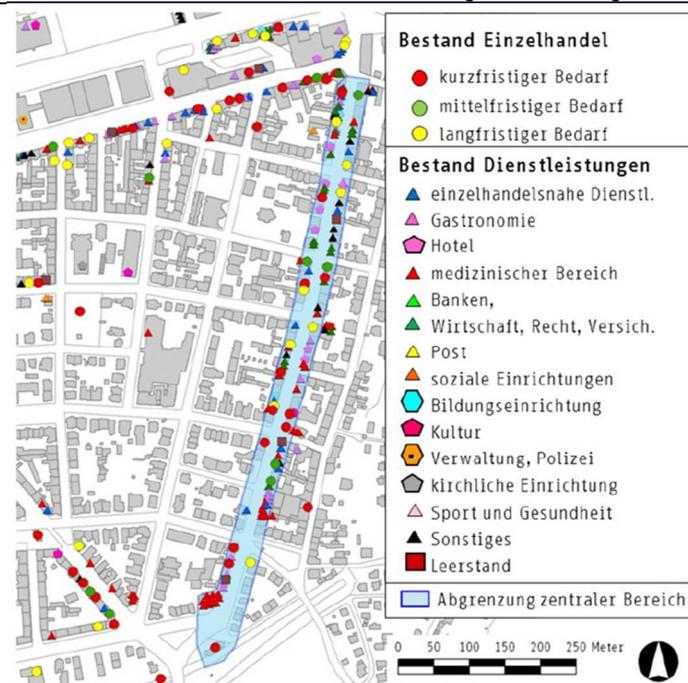
Quelle: NVG Heidelberg 2012, S. 129.

Quelle: Eigene Darstellung nach NVG Heidelberg 2012, S. 129; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief Zentraler Bereich Rohrbach Stadt Heidelberg

Lage	
Verortung	Stadtteil Weststadt
Distanz zum Vorhaben	1,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt (hier: v.a. Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem deutlich kleinflächigen nahkauf bestehen ein Alnatura-Markt und ergänzende Fachgeschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch viele Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	PENNY
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Bereich ist vorwiegend über die „Rohrbacher Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bus- und Stadtbahnhaltepunkt entlang der Rohrbacher Straße.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der zentrale Bereich weist eine langgestreckte bandartige Struktur auf und umfasst die beidseitig an der Rohrbacher Straße angesiedelten Betriebe. Geprägt wird der zentrale Bereich insbesondere durch Gründerzeitliche Bebauung und kleinteilige Betriebsstrukturen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wird seiner Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im ZVB und in den anschließenden Siedlungsbereichen gerecht.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



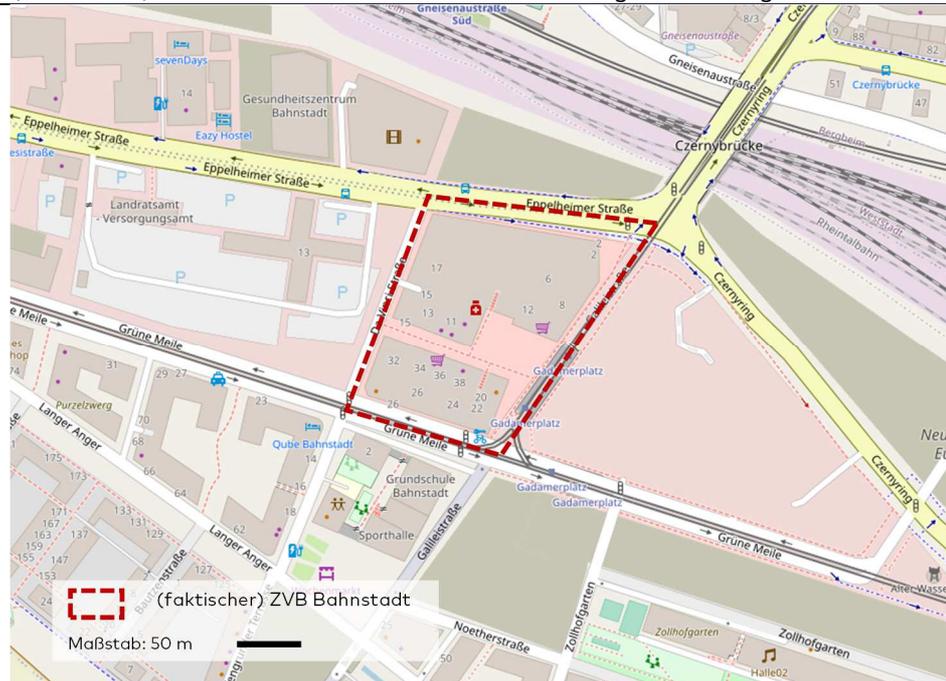
Quelle: NVG Heidelberg 2012, S. 94.

Quelle: Eigene Darstellung nach NVG Heidelberg 2012, S. 94; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief (faktischer) ZVB Bahnstadt

Lage	
Verortung	Bahnstadt
Distanz zum Vorhaben	1,1 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Standort mit Anschluss an Wohngebiete und Gewerbe.
Einzelhandelsstruktur	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im (faktischen) ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt (hier: v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Neben EDEKA Center, Aldi Süd und dm bestehen ergänzende Fachgeschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd, EDEKA Center
Verkehrliche Anbindung	○○●
MIV & ÖPNV	Der (faktische) ZVB ist vorwiegend über die „Eppelheimer Straße“ und die „Da-Vinci-Straße“ bzw. die „Galileistraße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bus- und Stadtbahnhaltepunkt „Gadamerplatz“
Städtebauliche Struktur	○○●
Struktur & Erscheinungsbild	Der (faktische) ZVB ist überwiegend durch einen neu gebauten, aus mehreren Teilen bestehenden mehrstöckigen Gebäudekomplex geprägt, in welchem sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss und in den darüberliegenden Stockwerken Wohnnutzungen befinden.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wird seiner Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im (faktischen) ZVB und in den anschließenden Siedlungsbereichen gerecht.

Abgrenzung des (faktischen) ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



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

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

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als heterogen zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Im Norden und im Süden des Untersuchungsraumes besteht eine gute räumliche Nahversorgung. Im Zentrum des Untersuchungsraumes, insbesondere näheren Umfeld des Planvorhabens sind eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation sowie Defizite der fußläufigen Nahversorgung festzustellen.
- Das Planvorhaben befindet sich mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten am Vorhabenstandort an einem städtebaulich integrierten Standort. Das Planvorhaben weist insbesondere für die entstehenden Wohnungen am Vorhabenstandort, aber auch für die weiteren Einwohner des Kerneinzugsgebiets sowie die östlich und südlich an das Kerneinzugsgebiet anschließenden Siedlungsbereiche eine besondere Versorgungsfunktion auf.
- 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.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,49 m² VKF NuG/EW). Diese ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie auf die im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen – insbesondere die auf die starken Kombinationsstandorte (Edeka Center/ALDI Süd, REWE Center/ALDI Süd) - zurückzuführen.
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 123 %. Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Der überdurchschnittliche Wert ist insbesondere auf die in Kapitel 4.2 geschilderten Angebotsstrukturen sowie auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen.
- Der Untersuchungsraum weist mit einer **Kaufkraftkennziffer** von rd. 96 (IfH 2019) einen leicht unterdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf.

- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (ohne Wohneinheiten am Vorhabenstandort) um „plus“ rd. 7,2 % bzw. rd. 8,2 Mio. Euro auf rd. 121,4 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen einige Märkte eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen.

Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 11 der 20 strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Betreiber) 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 Planvorhaben handelt es sich um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern und bei Lebensmittelvollsortimentern i. d. R. bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF <u>Planung</u> in m ²
LIDL		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.280
Drogeriewaren	10	160
sonstige Sortimente	10	160
<i>GESAMT LIDL **</i>	<i>100</i>	<i>1.600</i>
Vollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.280
Drogeriewaren	10	160
sonstige Sortimente	10	160
<i>GESAMT Vollsortimenter **</i>	<i>100</i>	<i>1.600</i>
GESAMTVORHABEN**	-	3.200
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel**	-	2.560
GESAMT Drogeriewaren**	-	320
GESAMT sonstige Sortimente**	-	320

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2021; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.560 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 320 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 320 m² Verkaufsfläche angeboten.

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität für das Planvorhaben abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ des Betreibers LIDL beträgt rd. 7.420 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 909 m².

Der Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Für die nachfolgende Umsatzprognose des Lebensmittelvollsortimenters wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes davon ausgegangen, dass der leistungsstärkste in Deutschland agierende Lebensmittelvollsortimenter/Lebensmittelsupermarkt EDEKA mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität¹⁵ von rd. 4.450 Euro/m² VKF pro Jahr (durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.258 m².) am Vorhabenstandort angesiedelt wird.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren die zu erwartenden Flächenproduktivitäten LIDL und des Vollsortimenters ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 96 auf (vgl. IfH 2019). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 4 % unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 123 % als überdurchschnittlich zu bewerten. Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann und deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Der überdurchschnittliche Wert ist insbesondere auf die Angebotsstrukturen, v. a. die starken Kombinationsstandorte von EDEKA Center/ALDI Süd und REWE Center/ALDI Süd sowie auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen.

¹⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2026) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „plus“ rd. 7,2 % zu erwarten. Zudem findet Wohnbauentwicklung am Vorhabenstandort statt.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Zentralität festzustellen, wodurch trotz steigender Kaufkraft – von welcher neben dem Planvorhaben auch die bereits bestehenden Betriebe profitieren – ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zu den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber anzunehmen ist.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit 0,49 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁶ einzustufen. Diese ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes sowie auf die im Untersuchungsraum verorteten Angebotsstrukturen – insbesondere die auf die starken Kombinationsstandorte (Edeka Center/ALDI Süd, REWE Center/ALDI Süd) - zurückzuführen.
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens befinden sich neben dem Planvorhaben mit LIDL und Vollsortimenter keine weiteren klassischen Lebensmittelanbieter (nur ein Alnatura-Markt und ein Getränkemarkt). Zwar bestehen in Teilen Sortimentsüberschneidungen zwischen Alnatura und dem Vollsortimenter, insgesamt stellen der Alnatura und der Getränkemarkt aufgrund abweichender Betriebstypen und der damit verbundenen differierenden Sortiments- und Zielgruppenausrichtung nicht im direkten Wettbewerb zum Planvorhaben LIDL + Vollsortimenter. Eine geringfügige Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist im Süden und im Westen anzunehmen, da das Planvorhaben hier den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt (im Westen ist das Planvorhaben für einige Siedlungsbereiche schneller zu erreichen als die Anbieter des (faktischen) ZVB Bahnstadt). Einschränkungen des Kerneinzugsgebiets ergeben sich dagegen insbesondere im Nord-Osten durch den Wettbewerber Kaufland sowie durch die Barrierewirkung der Bahntrassen.
- Im erweiterten Einzugsgebiet befinden sich ein Alnatura-Markt und ein Nahkauf (Zentraler Bereich Rohrbacher Straße). Diese stehen (trotz in Teilen bestehender Sortimentsüberschneidungen zwischen Alnatura und dem Vollsortimenter) aufgrund deren differierender Sortiments- und Zielgruppenausrichtung (insbesondere Alnatura) bzw. geringen Verkaufsflächen-dimensionierung (insbesondere nahkauf) nicht in direkter Konkurrenz zum

¹⁶ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020.

Planvorhaben und wirken sich daher nicht wesentlich auf das Einzugsgebiet des Planvorhabens aus. Einschränkungen erfährt das perspektivische Einzugsgebiet insbesondere durch den in der nördlichen Bahnstadt gelegenen Kombinationsstandort aus ALDI Süd und EDEKA Center ((faktischer) ZVB Bahnstadt), durch die im Norden der Weststadt gelegenen Anbieter Kaufland, EDEKA und PENNY sowie durch den in der Mitte der Südstadt gelegenen Tegut-Markt.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ist durch das Planvorhaben ein negativer Effekt auf die Flächenproduktivität anzunehmen. Während im näheren Umfeld des Planvorhabens bzw. im Einzugsgebiet eine gering ausgeprägte Konkurrenzsituation besteht, liegen im Anschluss an das Einzugsgebiet starke Wettbewerbsstrukturen, die das Einzugsgebiet begrenzen. In der Summe der angebotsseitigen Faktoren ist somit ein Absinken zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Betreiber anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Das Planvorhaben befindet sich mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten am Vorhabenstandort an einem städtebaulich integrierten Standort. Das Planvorhaben weist insbesondere als nächstgelegener Lebensmitteldiscounter/Vollsortimenter eine besondere Versorgungsfunktion für große Siedlungsbereichsteile des Einzugsgebiets auf.
- Durch die geplante Realisierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters sind für den Vorhabenstandort gewisse Kopplungseffekte anzunehmen, welche jedoch aufgrund der ebenfalls zu berücksichtigenden Kannibalisierungswirkung zu relativieren sind.
- Darüber hinaus ist von Kopplungseffekten durch die am Vorhabenstandort ebenfalls geplante Realisierung eines Sportfachmarktes sowie weiterer Dienstleistungsbetriebe auszugehen. Diese wurden bei der Ableitung der Flächenproduktivitäten berücksichtigt.
- 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.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Wesentliche Kopplungseffekte der beiden Lebensmittelmärkte sind durch die Kannibalisierungswirkungen zu relativieren. Durch den ebenfalls am Vorhabenstandort geplanten Sportfachmarkt sowie die weiteren Dienstleistungsbetriebe ist von leicht positiven Kopplungsimpulsen für das Planvorhaben auszugehen.

Insgesamt ist daher hinsichtlich der standortspezifischen Rahmenbedingungen von einer leicht überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass beide Betriebe des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen werden, die unterhalb der bundesdurchschnittlichen Werte liegen. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante für den LIDL eine Flächenproduktivität von 7.100 Euro/m² VKF pro Jahr und für den Lebensmittelvollsortimenter von 4.100 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
LIDL		
Nahrungs- und Genussmittel	7.100	9,1
Drogeriewaren		1,1
sonstige Sortimente		1,1
<i>GESAMT LIDL**</i>		11,4
Vollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	4.100	5,2
Drogeriewaren		0,7
sonstige Sortimente		0,7
<i>GESAMT Vollsortimenter**</i>		6,6
GESAMTVORHABEN**	-	17,9
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel**	-	14,3
GESAMT Drogeriewaren**	-	1,8
GESAMT sonstige Sortimente**	-	1,8

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

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 17,9 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 14,3 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,8 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 1,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen 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 NVG Heidelberg 2012 bzw. NVK Heidelberg 2012 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (NVG HEIDELBERG 2012, NVK HEIDELBERG 2012)

Das NVK Heidelberg 2012 definiert Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung und Handlungsempfehlungen im Segment Nahversorgung. Im Folgenden wird die zu prüfende mögliche Ansiedlung des LIDL und des Vollsortimenters in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

„Ziel 2: Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch Neuansiedlungen an integrierten Standorten mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.“

In Heidelberg zeigen sich in einigen Bereichen noch Lücken in der Nahversorgung durch Lebensmittelbetriebe. Diese Lücken sind durch zusätzliche Angebote zu schließen. Dabei ist darauf zu achten, dass Standorte gewählt werden, die durch eine räumliche Nähe zu den Wohnbereichen Nahversorgung im eigentlichen Sinne übernehmen. Das bedeutet, dass zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in erster Linie integrierte Standorte in Betracht gezogen werden müssen. Bei Standorten in Randlage zu Wohnsiedlungsbereichen ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.

Diesem Grundsatz der standortgerechten Dimensionierung muss i.d.R. immer entsprochen werden, es eine Ausnahme bilden dabei jedoch die zentralen Bereiche, sofern es dem Erhalt oder der Entwicklung eines Standortes mit mehr als Stadtteilbedeutung dient.

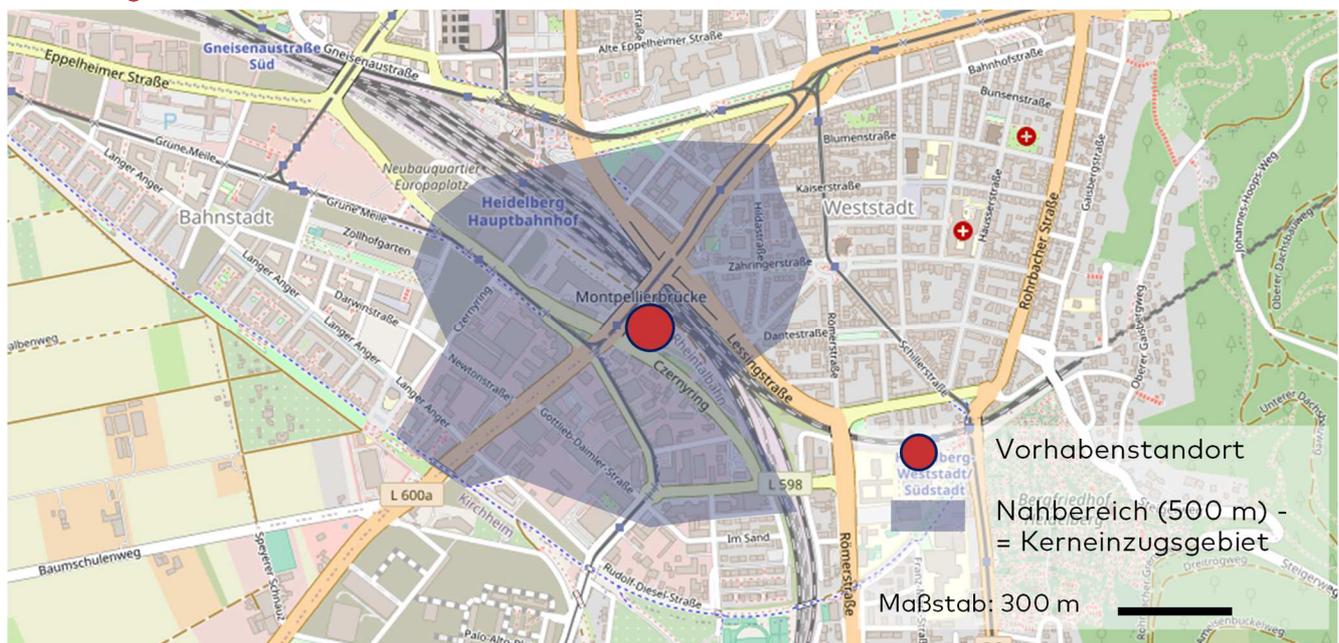
Immer zu beachten: Standortgerechte Dimensionierung (Relation Umsatz zu Einwohnerzahl im engeren Umfeld, i.d.R. 500 Meter-Umkreis).

Immer zu beachten: Zu erwartende Auswirkungen von Neuansiedlungen und Erweiterungen auf bestehende sowie perspektivisch gewollte Nahversorgungsstrukturen“ (NVK Heidelberg 2012, S. 36).

- Wie bereits festgestellt, wird das Planvorhaben perspektivisch mit der Errichtung der geplanten 108 Wohneinheiten (ca. 200 Einwohner) Merkmale eines städtebaulich integrierten Standorts aufweisen.

- Das Planvorhaben trägt insbesondere zu einer räumlichen, darüber hinaus aber auch zu einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.
- Nachfolgend wird überprüft, inwieweit das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist. Hierzu wird die Kaufkraft der Einwohner im engeren Umfeld (i. d. R. 500 Meter-Umkreis) ermittelt (Abbildung 3) und den prognostizierten Umsätzen des Planvorhabens gegenübergestellt. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der Planvorhabens eine deutlich verbesserte fußläufige Anbindung an die Montpellierbrücke bzw. die Speyerer Straße erfolgen wird. Der nachfolgend dargestellte Nahbereich des Planvorhabens ist identisch mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens.

Abbildung 4: 500 m Nahbereich des Planvorhabens



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

- Die nachstehende Tabelle verdeutlicht, dass im Nahbereich des Planvorhabens unter Berücksichtigung der am Vorhabenstandort entstehenden Wohneinheiten im Prognosejahr 2026 absehbar 3.894 Einwohner wohnen werden. Bei einer Kaufkraft pro Kopf von 2.529 Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich im Nahbereich des Planvorhabens (500 m Radius, 2026) ein Kaufkraftvolumen von rd. 9,8 Mio. Euro.
- Für das Planvorhaben wird im Worst Case ein Umsatz von rd. 14,3 Mio. Euro prognostiziert. Damit übersteigt der Umsatz des Planvorhabens die Kaufkraft im Nahbereich deutlich. Das Vorhaben LIDL + Vollsortimenter weist somit keine standortgerechte Dimensionierung auf und entspricht somit nicht Ziel 2 des NVK Heidelberg 2012.
- Bei einer Einzelbetrachtung der beiden geplanten Märkte wird ersichtlich, dass sowohl der geplante LIDL als auch der geplante Vollsortimenter – als

alleinige Vorhaben –für den Standort angemessen dimensioniert sind und auch Ziel 2 des NVK Heidelberg 2012 erfüllen.

Tabelle 11: Einwohner und Kaufkraft im 500 m Radius

Einwohner 2026	3.694
Einwohnerzuwachs durch Wohnungsbau im Zuge des Planvorhabens	200
Einwohner gesamt	3.894
<hr/>	
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner 2026 in Euro	2.529
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	9,8

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraft IfH 2019, Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019, Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021.

Tabelle 12 Umsatz des Planvorhabens in Varianten

Umsatz in Mio. Euro im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel		Konformität zum NVK Heidelberg 2012
Gesamtumsatz des Planvorhabens	14,3	X
Umsatz des Planvorhabens LIDL bei 1.600 m ² GVKF	9,1	✓
Umsatz des Planvorhabens LIDL bei 1.720 m ² GVKF	9,8	✓
Umsatz des Planvorhabens LIDL bei 2.000 m ² GVKF	11,3	X
Umsatz des Planvorhabens Vollsortimenter bei 1.600 m ² GVKF	5,2	✓
Umsatz des Planvorhabens Vollsortimenter bei 2.000 m ² GVKF	6,6	✓

Quelle: Flächenproduktivität, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

- Ergänzend wurde geprüft, ob der geplante LIDL oder der geplante Vollsortimenter auch in einer größeren Verkaufsflächendimensionierung für den Standort angemessen dimensioniert sind. Diesbezüglich zeigt sich, dass der geplante LIDL mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.720 m² oder der geplante Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² für den Standort angemessen dimensioniert sind und auch Ziel 2 des NVK Heidelberg 2012 erfüllen.
- Die durch das Planvorhaben zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf „bestehende sowie perspektivisch gewollte Nahversorgungsstrukturen“ werden in Kapitel 6.2 beurteilt.

Hinsichtlich der Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung im Stadtteil Weststadt ist im NVK Heidelberg 2012 darüber hinaus formuliert:

„Im Nahversorgungsbereich Bergheim/ Weststadt ist der Schwerpunkt auf den Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu legen. Hinsichtlich einer weiteren Entwicklung ist die Maßstäblichkeit und die räumliche Verteilung des Angebots zu berücksichtigen: Bereits jetzt sind in allen nahversorgungsrelevanten Sor-

timenten hohe bis sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahversorgungsbereichs zu verzeichnen; zudem ist ein großer Teil des Angebots im Überlappungsbereich der Nahversorgungsbereiche Altstadt und Bergheim/Weststadt zu verzeichnen“ (NVK Heidelberg 2012, S. 40).

- Das Planvorhaben wird perspektivisch mit der Errichtung der geplanten 108 Wohneinheiten (ca. 200 Einwohner) Merkmale eines städtebaulich integrierten Standorts aufweisen.
- Das Planvorhaben trägt zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.
- Das Planvorhaben ist in den Variante LIDL (rd. 1.600 m² GVKF oder max. 1.720 m² GVKF) oder in der Variante Vollsortimenter (rd. 1.600 m² GVKF oder rd. 2.000 m² GVKF) angemessen dimensioniert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben LIDL + Vollsortimenter nicht den prüfungsrelevanten Zielen und Empfehlungen des NVK Heidelberg 2012 entspricht.

Die Realisierung eines der beiden geplanten Betreiber entspricht den prüfungsrelevanten Zielen und Empfehlungen des NVK Heidelberg 2012 bei einer Gesamtverkaufsfläche des LIDL von max. 1.720 m² oder des Vollsortimenters von rd. 2.000 m².

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. 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 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen Großteil der Kaufkraft der am Vorhabenstandort entstehenden Wohneinheiten binden wird. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht anzunehmen, dass auf das Planvorhaben rd. 0,4 Mio. Euro, der durch die neuen Wohneinheiten entstehenden rd. 0,5 Mio. Euro entfallen wird.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Kommune	Zentraler Bereich Bahnhofstraße	12,8	1,2	9
	Zentraler Bereich Bergheim	21,9	1,7	8
	Zentraler Bereich Rohrbach	3,9	0,1	2
	Zentraler Bereich Rohrbacher Straße	4,7	0,2	4
	(faktischer) ZVB Bahnstadt	30,6	3,3	11
	sonstige Lagen	66,7	6,7	10
	Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	(„Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,7
	Umsatz durch Wohneinheiten am Vorhabenstandort		~ 0,4	
GESAMT** (Worst Case)		140,4	14,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommunen (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 14,3 Mio. Euro, davon 92 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Die oben dargestellten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen zeigen, dass bei einer zu erwartenden Umsatzumverteilung von rd. 11 % zu Lasten des (faktischer) ZVB Bahnstadt sowie rd. 9 % zu Lasten des zentralen Bereichs Bahnhofstraße, wobei die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu Lasten beider EDEKA Center nochmals höher ausfallen, vorhabenbedingte Standortaufgaben nicht gänzlich auszuschließen sind. Gleiches gilt für einige in den sonstigen Lagen verortete Betriebe, die Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist daher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (Planung aktuell 3.200 m²) zu empfehlen. Geprüft wird hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der landes- und regionalplanerischen Einordnung nachfolgend daher nur die Realisierung eines der beiden geplanten Märkte (LIDL mit 1.720 m² GVKF oder Vollsortimenter mit 2.000 m² GVKF - Zentralitätsgebot).

Nachfolgend werden sowohl die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des LIDL-Marktes als auch des alternativ zu realisierenden Vollsortimenters dargestellt. Für beide Betriebe werden die nach dem NVK Heidelberg 2012 konformen Gesamt-

verkaufsflächen (siehe Kapitel 6.1) sowie die bereits hergeleiteten Flächenproduktivitäten von rd. 7.100 Euro/m² VKF pro Jahr bzw. von rd. 4.100 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.

Tabelle 14: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens LIDL (1.720 m² GVKF) oder Vollsortimenter (2.000 m² GVKF)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
Vollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.600
Drogeriewaren	10	200
sonstige Sortimente	10	200
<i>GESAMT Vollsortimenter**</i>	<i>100</i>	<i>2.000</i>
LIDL		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.376
Drogeriewaren	10	172
sonstige Sortimente	10	172
<i>GESAMT LIDL**</i>	<i>100</i>	<i>1.720</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2021; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Moderate Case - Vollsortimenter/Worst Case - LIDL)

	Lagedetail	Prognose 2026		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Kommune	Zentraler Bereich Bahnhofstraße	12,8	0,5 - 0,8	4 - 6
	Zentraler Bereich Bergheim	21,9	0,7 - 1,1	3 - 5
	Zentraler Bereich Rohrbach	3,9	***	***
	Zentraler Bereich Rohrbacher Straße	4,7	~ 0,1	2 - 3
	(faktischer) ZVB Bahnstadt	30,6	1,5 - 2,3	5 - 7
	sonstige Lagen	66,7	3,0 - 4,5	4 - 7
Für die Bestandsstruk- turen im Untersu- chungsraum umvertei- lungsneutraler Vorha- benumsatz	(„Streumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes	0,3 - 0,6		
	Umsatz durch Wohneinhei- ten am Vorhabenstandort	~ 0,4		
GESAMT** (Worst Case)		140,4	6,6 - 9,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2020 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommunen (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; *** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar.

Von dem Planvorhaben LIDL mit 1.720 m² GVKF resultiert in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 9,8 Mio. Euro. Bei Realisierung des Vollsortimenters fallen die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit max. 6,6 Mio. Euro deutlich geringer aus.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentraler Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden für das Planvorhaben LIDL mit 1.720 m² GVKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt. Im Sinne des Worst Case-Ansatzes werden nachfolgend nur absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des LIDL-Marktes städtebaulich beurteilt. Dieser liegt mit einem Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. 9,8 Mio. Euro deutlich über den Umsätzen des Vollsortimenters von max. 6,6 Mio. Euro. Sofern eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit des LIDL nachgewiesen werden kann, sollte ein alternativ am Vorhabenstandort realisierter Vollsortimenter ebenfalls verträglich sein.

Auswirkungen auf den Zentralen Bereich Bahnhofstraße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im zentralen Bereich Bahnhofstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen betreffen vorrangig das EDEKA Center sowie nachrangig den PENNY sowie den Denny Biomarkt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB verfügen sowohl über eine sehr gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung (insbesondere das EDEKA Center an der Kurfürstenanlage), wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die Bestandsbetriebe profitieren durch ihre Lage im ZVB Bahnhofstraße von Kopplungsbeziehungen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Die strukturprägenden Anbieter weisen derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf und erreichen trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Bereich Bahnhofstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Bereich Bergheim

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im zentralen Bereich Bergheim induziert.

- Diese tangieren vorrangig die Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und den REWE City sowie nachrangig den Alnatura Biomarkt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ALDI Süd, der REWE City und der Alnatura Biomarkt profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (auch zentrenergänzende Funktionen).
- Des Weiteren profitieren die Betriebe vor ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit (insbesondere mit dem ÖPNV). Durch die sehr gute Integration der Betriebe in die umliegenden Siedlungsbereiche sind diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut zu erreichen.
- Durch die Lage im Stadtteil Bergheim, die hoch verdichtete Siedlungsstrukturen, die städtebauliche Barriere der Kurfürstenanlage sowie die südlich anschließenden Wettbewerber (ZVB Bahnhofstraße + Kaufland) übernehmen die Märkte überwiegend Versorgungsfunktionen für den Stadtteil. Es ist daher nur eine geringe Überschneidung der Einzugsgebiete der Märkte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens anzunehmen.
- Der Alnatura Biomarkt steht aufgrund einer starken Sortimentsspezialisierung nicht in direkter Konkurrenz zum Planvorhaben.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Bereich Bergheim** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Bereich Rohrbach

Für den zentralen Bereich Rohrbach werden monetär sowie prozentual empirisch nicht mehr nachweisbare Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Dies ist insbesondere auf die deutliche Entfernung des ZVB zum Planvorhaben sowie auf die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gering ausgeprägten Bestandsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Bereich Rohrbach** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Bereich Rohrbacher Straße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im zentralen Bereich Rohrbacher Straße induziert.

- Diese tangieren vorrangig den nahkauf sowie nachrangig den Alnatura Biomarkt.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der nahkauf und der Alnatura Biomarkt profitieren aufgrund deren Lage im ZVB von Kopplungsbeziehungen untereinander und mit den weiteren Betrieben des ZVB (viele zentrenergänzende Funktionen).
- Des Weiteren profitieren die Betriebe vor ihrer verkehrlich guten Erreichbarkeit (MIV, ÖPNV und zu Fuß). Durch die sehr gute Integration der Betriebe in die umliegenden Siedlungsbereiche sind diese zudem für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut zu erreichen.
- Die Märkte weisen eine differierende Sortiments- und Zielgruppenausrichtung (Alnatura-Märkte) sowie eine überwiegend auf die angrenzenden Siedlungsbereiche ausgerichtete Versorgungsfunktion (unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche und sehr gute städtebauliche Integration - nahkauf) auf.
- Insgesamt sind aufgrund der nur geringen prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen keine städtebaulichen Auswirkungen in Form von Marktaufgaben zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Bereich Rohrbacher Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Bahnstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,3 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB Bahnstadt induziert.

- Diese tangieren vorrangig die strukturprägenden Wettbewerber ALDI Süd und EDEKA Center.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Betriebe stellen neben Kaufland die nächstgelegenen klassischen Lebensmittelanbieter zum Planvorhaben dar. Zwar ist aufgrund der räumlichen Nähe eine Überschneidung der Einzugsgebiete anzunehmen, jedoch wird sich das Einzugsgebiet des Kombinationsstandorts (aufgrund dessen Dimensionierung und Strahlkraft) auch auf Gebiete des Stadtteils Pfaffengrund erstrecken. Zudem übernehmen beide Anbieter

wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in dem Gebäudekomplex des (faktischen) ZVB sowie für die südlich anschließenden Siedlungsbereiche als nächstgelegene klassische Lebensmittelanbieter.

- Insgesamt ist durch das Planvorhaben eine Intensivierung des Wettbewerbs für ALDI Süd und das EDEKA Center zu erwarten. Dennoch verfügen die beiden Märkte über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und profitieren insbesondere von Kopplungsbeziehungen untereinander, sowie mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen des (faktischen) ZVB.
- Zu berücksichtigen ist auch, dass ALDI Süd und das EDEKA Center hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und Angebotspräsentation marktadäquat aufgestellt sind.
- Insgesamt ist davon auszugehen, dass ALDI Süd und das EDEKA Center aufgrund deren Lagegunst und Strahlkraft aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen werden. Es ist anzunehmen, dass diese durch Realisierung des Planvorhabens auf ein Niveau absinken werden, welches den Fortbestand der Betriebe nicht gefährdet.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **(faktischen) ZVB Bahnstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Heidelberg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 4,5 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Heidelberg aus.

- Diese tangieren vorrangig den im Norden der Weststadt gelegenen Anbieter Kaufland sowie den in der Mitte der Südstadt gelegenen Tegut-Markt.
- Nachrangig werden die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter (bspw. das REWE Center und ALDI Süd an der Felix-Wankel-Straße, der Alnatura-Markt (Langer Anger), der REWE im Franzosengewann oder der nahkauf in der Breslauer Straße sowie der LIDL an der Heinrich-Fuchs-Straße) tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die genannten Lebensmittelvollsortimenter Kaufland und Tegut stellen neben den Betrieben des (faktischen) ZVB Bahnstadt die nächstgelegenen klassischen Lebensmittelanbieter zum Planvorhaben dar. Aufgrund der gering ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im direkten Umfeld des Planvorhabens bzw. der Entfernung bis zu den genannten Wettbewerbern sind Überschneidungen der Einzugsgebiete anzunehmen. Insgesamt ist insbesondere für diese beiden Anbieter durch das Planvorhaben eine Intensivierung des Wettbewerbs zu erwarten.

- Zu berücksichtigen ist aber auch, dass Kaufland und Tegut über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügen und zugleich von der Kaufkraft der an die Märkte anschließenden Siedlungsbereiche profitieren. Kaufland und der Tegut sind darüber hinaus hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung und Angebotspräsentation marktadäquat aufgestellt.
- Die nachrangig tangierten Wettbewerber REWE Center und ALDI Süd an der Felix-Wankel-Straße sowie der im Süden des Untersuchungsraumes gelegene LIDL-Markt weisen in Teilen auch Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Diese sind aufgrund der deutlichen Entfernung zum Planvorhaben, der eher lokalen Strahlkraft des Planvorhabens und der marktadäquaten Aufstellung der genannten Betriebe zu relativieren.
- Die weiteren nachrangig tangierten Wettbewerber stehen aufgrund einer differierenden Sortiments- und Zielgruppenausrichtung (Alnatura) oder aufgrund einer überwiegend auf die angrenzenden Siedlungsbereiche ausgerichteten Versorgungsfunktion (unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsfläche und sehr gute städtebauliche Integration - nahkauf, REWE) in keiner direkten Konkurrenz zum Planvorhaben. Zudem liegen auch diese zum Teil in deutlicher Entfernung zum Planvorhaben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **die integrierte Nahversorgung in Heidelberg** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben (LIDL mit max. 1.720 m² GVKF) auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Da LIDL hinsichtlich der zu erwartenden Flächenproduktivität deutlich über der Flächenproduktivität eines Vollsortimenters liegt, ist anzunehmen, dass auch bei einer alternativen Realisierung eines Vollsortimenters mit max. 2.000 m² GVKF (statt LIDL) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

6.4 EINORDNUNG IN DIE REGIONAL- UND LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

6.4.1 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.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich über mehrere Stadtteile des Heidelberger Stadtgebiets, geht jedoch nicht über die Stadtgrenzen Heidelbergs hinaus. Der Verflechtungsbereich wird somit nicht überschritten.

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 verbrauchernahe 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 nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, weist jedoch perspektivisch Merkmale eines integrierten Standorts auf.
- Wie Kapitel 6.3 gezeigt hat, werden durch das Planvorhabens weder das städtebauliche Gefüge, noch die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskerns) oder die verbrauchernahe Versorgung 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.

6.4.2 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 Standortgemeinden¹⁷ 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 Folgendes festzuhalten:

- Die Stadt Heidelberg ist nach dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen.

¹⁷ 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) 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.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich über mehrere Stadtteile des Heidelberger Stadtgebiets, geht jedoch nicht über die Stadtgrenzen Heidelbergs hinaus. Der Verflechtungsbereich wird somit nicht überschritten.

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

Z 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot

„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:

- Kapitel 6.3 hat gezeigt, dass die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

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:

- Dem Planvorhaben kommt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für aktuell zum Teil unterversorgte Siedlungsbereiche zu. 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.

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.

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

Zur Einordnung, ob ein Planvorhaben ausschließlich der Nahversorgung dient, ist insbesondere Z 1.7.3.3 zu berücksichtigen:

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

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 wird perspektivisch mit der Errichtung der geplanten 108 Wohneinheiten (ca. 200 Einwohner) Merkmale eines städtebaulich integrierten Standorts aufweisen.
- Wie Tabelle 14 zu entnehmen ist, weist das Planvorhaben mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei maximal 10 %.
- Durch das Planvorhaben sind keine schädlichen Wirkungen auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten (siehe Kapitel 6.3).

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.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Heidelberg ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans An der Montpellierbrücke in der Weststadt die Ansiedlung eines Sportfachmarkts sowie eines Elektronikfachmarkts geplant. Des Weiteren sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen (ca. 108 Wohneinheiten) vorgesehen.

Alternativ zur Nutzung des Elektronikfachmarkts könnte auch die Ansiedlung eines LIDL-Marktes und eines Lebensmittelvollsortimenters am Vorhabenstandort erfolgen.

Stadt + Handel wurde daraufhin beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens LIDL sowie eines mittlerweile auch projektierten Vollsortimenters im Rahmen einer vollumfänglichen Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Merkmale des Planvorhabens/Rahmenbedingungen

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Mit Realisierung der geplanten Wohneinheiten ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bewerten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innerstadtrelevanten Sortimente liegt bei dem Planvorhaben bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Das Planvorhaben weist insbesondere für die entstehenden Wohnungen am Vorhabenstandort, aber auch für die weiteren Einwohner des Kerneinzugsgebiets sowie die östlich und südlich an das Kerneinzugsgebiet anschließenden Siedlungsbereiche eine besondere Versorgungsfunktion auf und trägt zu einer räumlichen, zu einer qualitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung bei.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und zu Fuß ist aktuell als ausreichend zu bewerten. Nach Herstellung einer Verbindung vom Planvorhaben zur Montpellierbrücke ist von einer sehr guten Erreichbarkeit des Planvorhabens zu Fuß und per ÖPNV auszugehen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben aus LIDL + Vollsortimenter mit jeweils 1.600 m² GVKF entspricht nicht den prüfungsrelevanten Zielen und Empfehlungen des NVK Heidelberg 2012.

Die Realisierung eines der beiden geplanten Märkte entspricht den prüfungsrelevanten Zielen und Empfehlungen des NVK Heidelberg 2012 bei einer Gesamtverkaufsfläche des LIDL von max. 1.720 m² oder einer Gesamtverkaufsfläche des Vollsortimenters von rd. 2.000 m².

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Die Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit LIDL 1.600 m² + Vollsortimeter mit 1.600 m² zeigen, dass vorhabenbedingte Standortaufgaben von Betrieben im (faktischen) ZVB Bahnstadt und im zentralen Bereich Bahnhofstraße sowie von Betrieben in den sonstigen Lagen, die Nahversorgungsfunktionen übernehmen, nicht gänzlich auszuschließen sind. Aus fachgutachterlicher Sicht ist daher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (Planung aktuell 3.200 m²) zu empfehlen.

Städtebaulich negative Auswirkungen eines der beiden Betriebe des Planvorhabens (LIDL mit max. 1.720 m² GVKF oder Vollsortimeter mit max. 2.000 m²) auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (LIDL mit max. 1.720 m² GVKF oder Vollsortimeter mit max. 2.000 m²)

Das Planvorhaben ist konform zum Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001

Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen (LIDL mit max. 1.720 m² GVKF oder Vollsortimeter mit max. 2.000 m²)

Das Planvorhaben ist konform zum Regionalplan Rhein Neckar 2014.

Das Planvorhaben LIDL (mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.720 m²) oder Vollsortimeter (mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m²) ist konform zur informellen Planung (NVK Heidelberg 2012) sowie konform zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelserlass 2001 und Regionalplan Rhein Neckar 2014).

Tabelle 16 Konformität des Planvorhabens zur informellen und normativen Planung - Varianten

Variante des Planvorhabens	Konformität informelle Planung NVK Heidelberg 2012	Konformität normative Planung § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzel- handelserlass 2001, Regio- nalplan Rhein Neckar 2014
LIDL 1.600 m ² GVKF + Vollsortimenter 1.600 m ² GVKF	X	X
LIDL mit max. 1.600 m ² GVKF	✓	✓
LIDL mit max. 1.720 m ² GVKF	✓	✓
Vollsortimenter mit max. 1.600 m ² GVKF	✓	✓
Vollsortimenter mit max. 2.000 m ² GVKF	✓	✓

Quelle: Eigene Darstellung.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	6
Abbildung 2:	Lage der Stadt Heidelberg	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	11
Abbildung 4:	500 m Nahbereich des Planvorhabens	30

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2026).....	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	13
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	14
Tabelle 4:	Steckbrief Zentraler Bereich Bahnhofstraße Stadt Heidelberg	16
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Zentraler Bereich Bergheim Stadt Heidelberg	17
Tabelle 6:	Steckbrief Zentraler Bereich Rohrbach Stadt Heidelberg	18
Tabelle 7:	Steckbrief Zentraler Bereich Rohrbach Stadt Heidelberg	19
Tabelle 8:	Steckbrief (faktischer) ZVB Bahnstadt	20
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	23
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens im Worst Case.....	27
Tabelle 11:	Einwohner und Kaufkraft im 500 m Radius	31
Tabelle 12:	Umsatz des Planvorhabens in Varianten.....	31
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	33
Tabelle 14:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens LIDL (1.720 m ² GVKF) oder Vollsortimenter (2.000 m ² GVKF).....	34

Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Moderate Case - Vollsortimenter/Worst Case - LIDL)	34
Tabelle 16	Konformität des Planvorhabens zur informellen und normativen Planung - Varianten	47

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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. Acocella (2012): Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2012): Nahversorgungskonzept 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	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVZ	Nahversorgungszentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	p. a.	per annum
EW	Einwohner	rd.	rund
gem.	gemäß	S.	Seite
ggf.	gegebenenfalls	s.	siehe
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. o.	siehe oben
HZ.....	Hauptzentrum	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
		z. T.	zum Teil



KONTAKT

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

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