

Gut-^{05/2022} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Ansiedlung eines Vollsortimenters in
Heidelberg, Mannheimer Straße 45-47,
Prüfung der Konformität zum EHK
Heidelberg 2022 sowie
Bewertung der Frage der Zulässigkeit
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Schoofs Immobilien GmbH
Frankfurt
Schleussnerstraße 100
63263 Neu-Isenburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Elisabeth Köhn

Dortmund, 31.05.2022

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	6
3.1	Makrostandort	6
3.2	Mikrostandort	7
4	Markt- und Standortanalyse	9
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	9
4.2	Angebotsanalyse	11
4.3	Nachfrageanalyse	13
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	14
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	18
5	Vorhabendaten	20
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	20
5.2	Umsatzprognose des Planvorhabens	21
6	Auswirkungsanalyse	24
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Heidelberg 2022)	24
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	30
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	31
6.4	Einordnung in die regional- und landesplanerischen Vorgaben	35
6.4.1	Einzelhandelserlass 2001	35
6.4.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	37
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	41
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Heidelberg ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Mannheimer Straße 45-47 mit 990 m² VKF geplant¹. Nach aktuellem Stand ist ein Betreiber für das Vorhaben noch nicht konkretisiert. Neben dem Lebensmittelmarkt soll ein Café realisiert werden, welches jedoch keine für die vorliegenden Untersuchungen relevante Verkaufsfläche aufweisen wird.

Bei dem Planvorhaben handelt es 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 angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Des Weiteren ist die Konformität des Planvorhabens zu den Vorgaben und Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg 2022² zu prüfen.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Heidelberg 2022.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

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

¹ Im Rahmen eines Abstimmungstermins am 05.05.2022 zwischen der Stadtverwaltung Heidelberg und Schoofs Immobilien GmbH wurde eine zu prüfende Gesamtverkaufsfläche des avisierten Marktes i. H. v. 990 m² fixiert. In dieser sind sämtliche dem Vorhaben zuzuordnenden Verkaufsflächen enthalten (d. h. inklusive VKF Bäckerei, Pfandrückgaberaum etc.). Auf Grundlage dieser Abstimmung wird im vorliegenden Gutachten eine Größenordnung von 990 m² VKF für den avisierten Lebensmittelvollsortimenter geprüft.

² Junker und Kruse (2022): Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Dortmund. Liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lediglich als Entwurf vor. Im Folgenden als EHK Heidelberg 2022 bezeichnet.

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 Genussmittel³ (= nahversorgungs- und zentrenrelevant gem. Heidelberger Sortimentsliste, vgl. EHK Heidelberg 2022, S. 135) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2022 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:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

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 durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

³ Inkl. Getränke, Backwaren/Konditoreiwaren sowie Fleisch- und Metzgereiwaren. Im Folgenden zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁴ 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. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2022.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- 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 drei Jahren zu rechnen (Ende 2025). 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 vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg 2022 eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive Umsatzentwicklung des stationären Handels

bis Ende 2025 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. 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 (vgl. HDE Standortmonitor 2021) 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 2025) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2025 die **prognostizierten Kaufkraftzuwächse** um + rd. 3,2 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich **nicht berücksichtigt**. Somit findet lediglich die leicht positive Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung und die in Summe positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens bleibt sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

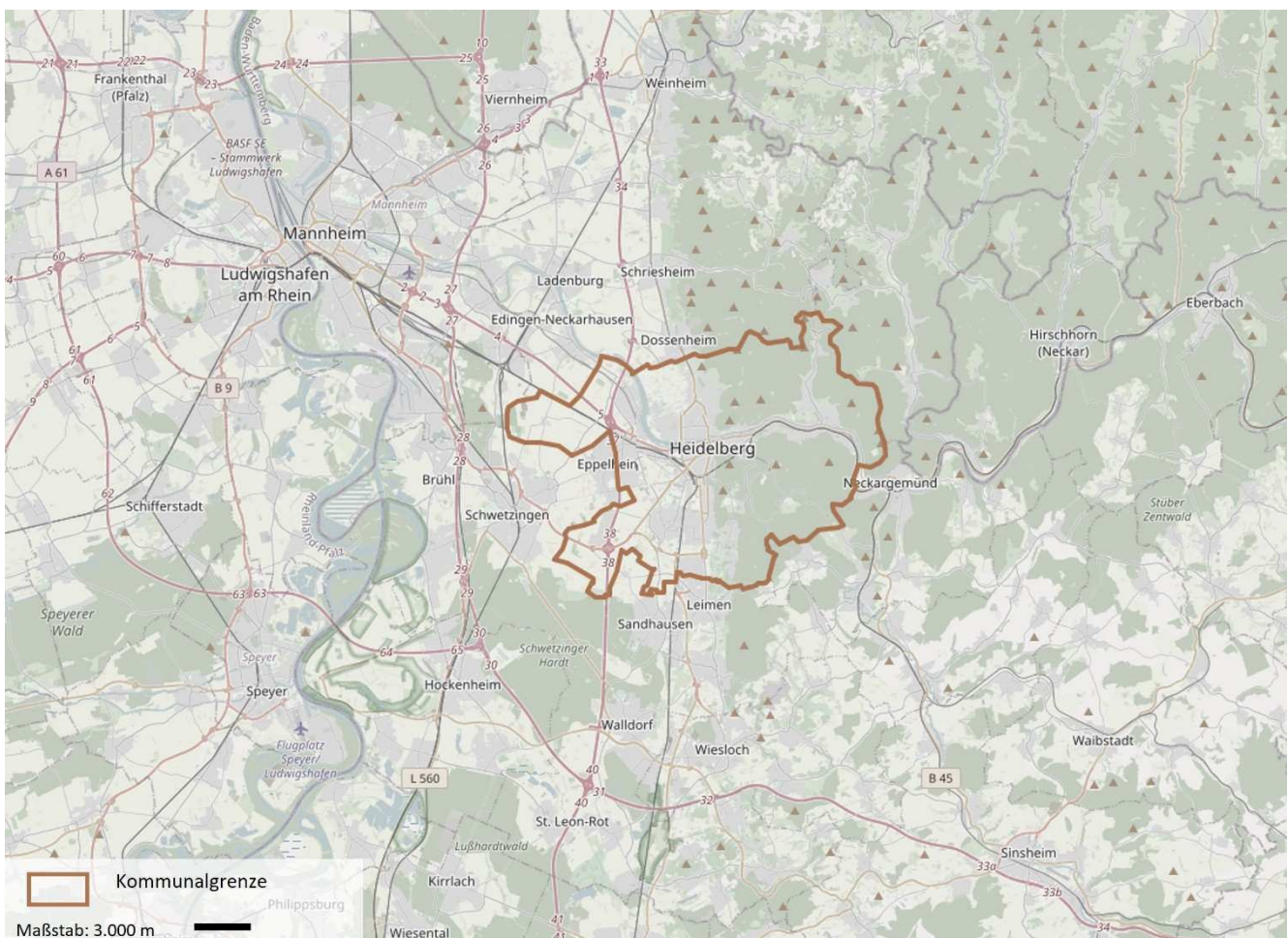
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Heidelberg liegt im Nordwesten von Baden-Württemberg am Neckar. Nordwestlich bzw. südwestlich liegen die Städte Mannheim (Oberzentrum) , Speyer (Mittelzentrum, Rheinland-Pfalz) sowie Walldorf und Wiesloch (kooperierendes Mittelzentrum). 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 bzw. schneiden. Die Bundesstraßen 3, 37 und 535 durchqueren das Stadtgebiet und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung der Heidelberger Siedlungsgebiete.

Abbildung 1: Lage in der Region



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 Einwohner⁸. Die Stadt gliedert sich in 15 Stadtbezirke (Altstadt, Bahnstadt, Bergheim, Boxberg, Emmertsgrund, Handschuhsheim, Kirchheim, Neuenheim, Pfaffengrund, Rohrbach, Schlierbach, Südstadt, Weststadt, Wieblingen und Ziegelhausen). Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind Handschuhsheim, Kirchheim und Rohrbach. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Wieblingen.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben insgesamt 25.994 Einwohner⁹. Für die im Untersuchungsraum liegenden Gebietsteile der Stadt Heidelberg wird für Ende 2025 gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg ein leichter Bevölkerungszuwachs um rd. 0,8 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen Heidelbergs am südlichen Ufer des Neckars.

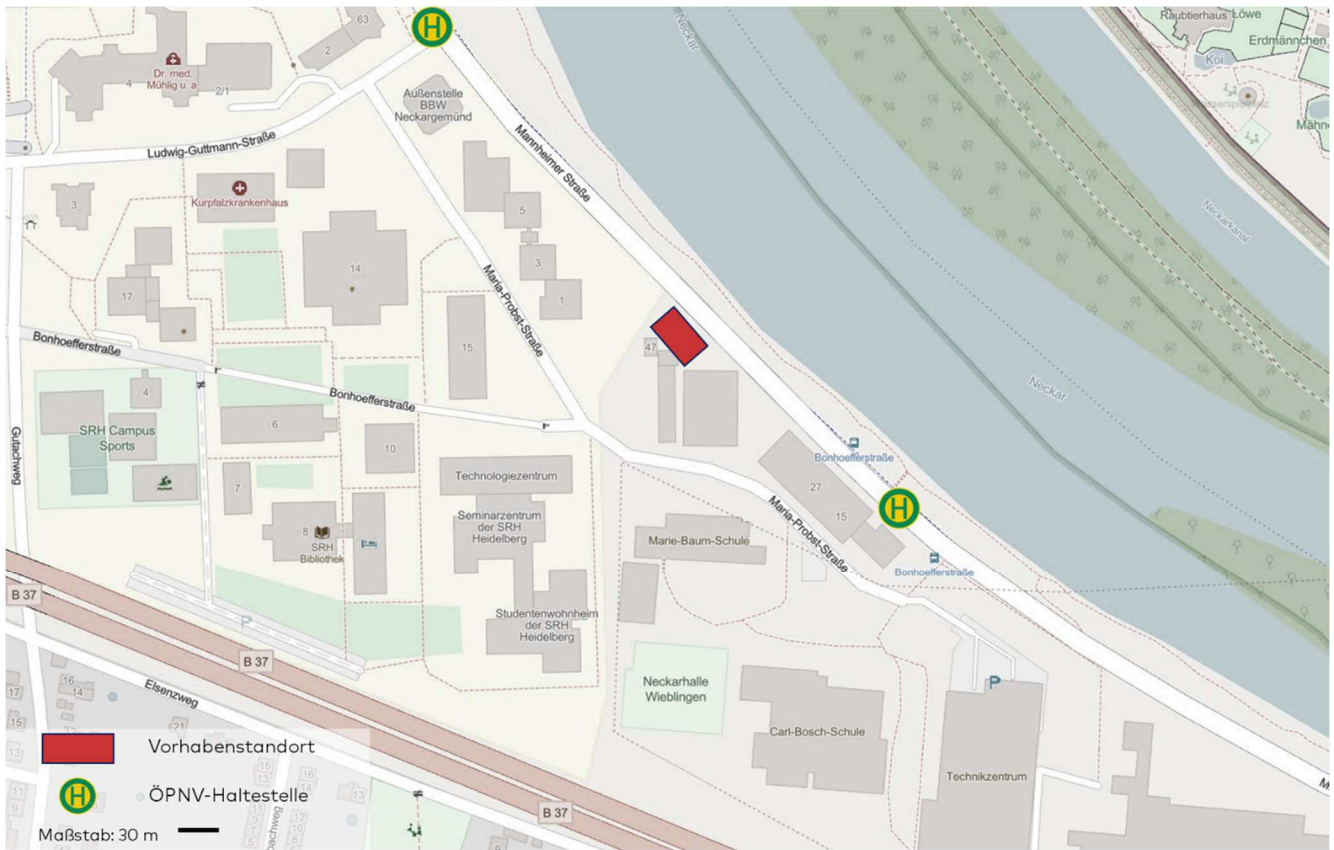
Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist in westlicher, südlicher und südöstlicher Richtung überwiegend durch Bildungseinrichtungen (SRH Hochschule Heidelberg, drei Berufsschulen) geprägt. Zudem befinden sich in nordwestlicher Richtung einige Gesundheitseinrichtungen (u. a. Kurpfalzkrankenhaus). In Richtung Nordosten verläuft hinter der Mannheimer Straße der Neckar. Zudem befinden sich im Nordwesten ein Pflegeheim sowie mehrere Apartment-Häuser, welche primär für Studierende vorgesehen sind. Darüber hinaus schließt insbesondere in nordwestliche und südliche Richtung Wohnbebauung an.

Der Vorhabenstandort weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, wenngleich der Standort nicht unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt. Dennoch ist aus den umliegenden Wohnsiedlungen insbesondere über die Mannheimer Straße sowie ferner die Ludwig-Guttman-Straße und den Gutachweg eine gute fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben. Daher kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022. Stand: 31.12.2020.

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022), Bevölkerung (Stichtag 31.12.2020).

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Mannheimer Straße, welche eine Verbindung zur B 37 herstellt. Die B 37 bindet den Vorhabenstandort sowohl an die Autobahnen A 656 und A 5 in westlicher Richtung als auch an die Innenstadt in östlicher Richtung an. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Bushaltestellen „Bonhoeffer-Straße“ in rd. 100 m südöstlicher Entfernung sowie „Ludwig-Guttman-Straße“ in rd. 250 m nordwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Diese Haltestellen werden von den Buslinien 34 und 35 angefahren. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber NETTO Marken-Discount befindet sich in rd. 850 m nordwestlicher Entfernung an der Mannheimer Straße. Darüber hinaus befinden sich die weiteren Lebensmittelanbieter weitestgehend in Kopplungslagen u. a. in städtebaulich nicht integrierte Lage im Bereich Grenzhöfer Weg (REWE, ALDI Süd, Biomarkt, Getränkemarkt) in rd. 2,2 km nordwestlicher Richtung sowie im NVZ Bahnstadt (E-Center und ALDI Süd) in rd. 1,8 km südöstlicher Richtung. Das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt stellt neben dem NVZ Bahnstadt in ebenfalls rd. 1,8 km Entfernung einen der nächstgelegenen ZVB dar.

4

Markt- und Standortanalyse

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Wieblingen. In südlicher und westlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Bahntrasse. In nordwestlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis zur Ludwig-Gutmann-Straße und schließt den Ludwig Gutman Apartment-Komplex mit ein. Hier limitiert der strukturprägende Wettbewerber NETTO Marken-Discount an der Mannheimer Straße in nordwestlicher Richtung eine weitere Ausdehnung. In nördlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet bis zum Neckar. In östlicher Richtung reicht es bis zur Gneisenaustraße. In dieser Richtung wird das Kerneinzugsgebiet angesichts der räumlichen Nähe zu den Anbietern innerhalb des HZ Innenstadt eingeschränkt. Der Vorhabenstandort weist aus diesen Siedlungsbereichen eine gute verkehrliche Anbindung für Fahrradfahrer sowie

für den ÖPNV und den MIV auf. Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens befinden sich keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber, wodurch das Planvorhaben für diese Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Lebensmittelanbieter darstellt. Im Kerneinzugsgebiet ist daher mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, da der Standort des Planvorhabens in diesem Bereich der Nahversorgung dient und eine gute fußläufige Anbindung gegeben ist.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nordwestlich anschließenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Wieblingen. Eine weitere Ausdehnung Richtung Südosten ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im HZ Innenstadt sowie im NVZ Bahnstadt nicht gegeben. In Richtung Süden limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie fehlende siedlungsräumliche Zusammenhänge und die Bahntrasse als städtebauliche Barriere eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes. Im erweiterten Einzugsgebiet sind mit den Lebensmitteldiscountern ALDI Süd und NETTO Marken-Discount, dem Lebensmittelmarkt REWE, einem Biomarkt sowie einem Getränkemarkt fünf strukturprägende Wettbewerber verortet. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz sowie der Wettbewerber ist im erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

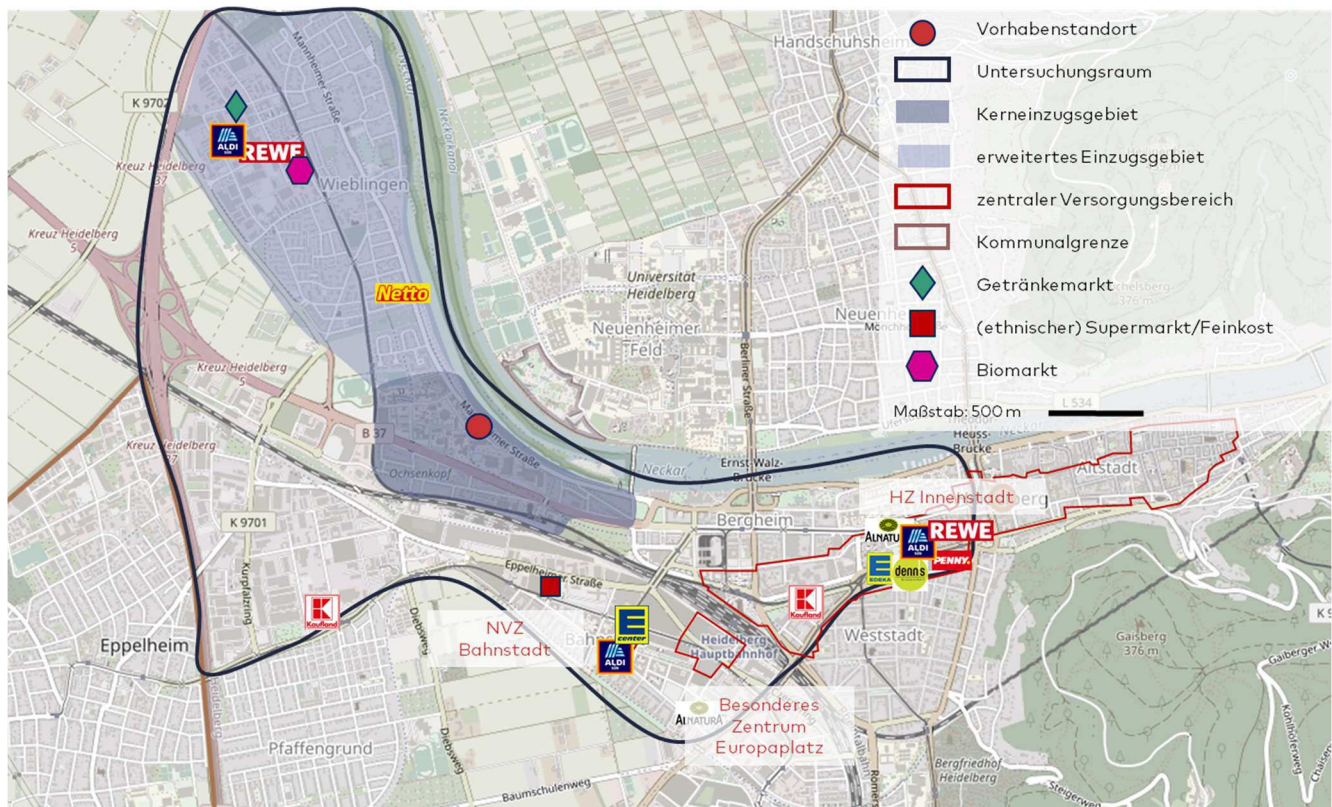
Ableitung des Untersuchungsraumes

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 Pfaffengrund, Bahnstadt, Bergheim und Weststadt. In östlicher Richtung verläuft die Grenze des Untersuchungsraumes entlang der Bismarckstraße, Rohrbacher Straße, Bahnhofstraße, Ringstraße sowie Speyerer Straße und bezieht die Anbieter des HZ Innenstadt mit ein. In Südlicher Richtung reicht der Untersuchungsraum bis zum Siedlungsrand der Bahnstadt. In südwestlicher Richtung reicht er bis zur Eppelheimer Straße sowie zur A 5. Die in den umliegenden Stadtteilen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Süden und Osten. In Richtung Westen und Norden ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender 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 02/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Heidelberg 2022.

Insgesamt befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche (HZ Innenstadt¹⁰, Besonderes Zentrum Europaplatz, NVZ Bahnstadt) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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

¹⁰ Es befindet sich lediglich ein Teilbereich des ZVB HZ Innenstadt im Untersuchungsraum.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 350 und 1.250 m² und durchschnittlich rd. 920 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Verkaufsflächen zwischen 820 und 1.950 m² sowie durchschnittlich rd. 1.370 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Die beiden Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center sowie das SB-Warenhaus Kaufland mit Verkaufsflächen von je deutlich über 2.500 bzw. 5.000 m² offerieren darüber hinaus ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in Bezug auf strukturprägende Anbieter durch vier Biomärkte, einen Getränkemarkt und einen ethnischen Supermarkt arrondiert.

Insgesamt befinden sich neun der 17 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Planvorhabens (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, s. Kapitel 4.1) ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,29 m² VKF NuG/EW)¹¹. Dies ist v. a. auf die geringe Anzahl an Lebensmittelanbietern insbesondere im südlichen Bereich des Einzugsgebietes zurückzuführen. Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich u. a. mit dem SB-Warenhaus Kaufland (Eppelheimer Straße) sowie den Verbrauchermärkten Kaufland (HZ Innenstadt) und E-Center (NVZ Bahnstadt) drei großformatige Anbieter, welche aufgrund ihrer Strahlkraft teilweise Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes mitversorgen, wodurch die geringe Verkaufsflächenausstattung zu relativieren ist.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

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

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Heidelberg*	HZ Innenstadt**	6.800	39,3
	Besonderes Zentrum Europaplatz	***	***
	NVZ Bahnstadt	5.300	31,0
	sonstige Lagen	9.500	53,3
GESAMT****		21.600	123,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Es befindet sich lediglich ein Teilbereich des ZVB im Untersuchungsraum; *** keine Angebotsstrukturen vorhanden bzw. empirisch nicht valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend auf den ZVB HZ Innenstadt sowie die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum. Dies ist insbesondere auf die mehreren strukturprägenden Anbieter im HZ Innenstadt sowie das SB-Warenhaus Kaufland in den sonstigen Lagen zurückzuführen.

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.

Der Untersuchungsraum weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH Köln 2021) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 67,3 Mio. Euro/Jahr.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, s. Kapitel 4.1) kann das gegebene Kaufkraftpotenzial derzeit nicht von den Bestandsbetrieben gebunden werden. Die innerhalb des Einzugsgebietes verteilten Märkte verfügen über eine relativ geringe Strahlkraft und weisen zudem ein relativ geringes Angebotsgewicht im Vergleich zu den Anbietern der umliegenden Stadtteile auf (insbesondere Bergheim/Innenstadt sowie Bahnstadt). Zudem befindet sich kein SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermarkt innerhalb dieses Bereichs. Außerhalb des Einzugsbereiches befinden sich hingegen u. a. drei großformatige Anbieter im HZ Innenstadt, im NVZ Bahnstadt sowie an der Eppelheimer Straße, welche jeweils über eine weitreichende Strahlkraft verfügen und Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes mitversorgen. Diese Anbieter ziehen demnach nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus dem Einzugsgebiet ab.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2025 prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 3,2 % für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unberücksichtigt. Somit findet lediglich die in Kapitel 3.1 dargestellte leicht positive Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung. Die in Summe positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens wird somit i. S. d. Worst Case-Ansatzes in der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) ausgeblendet.

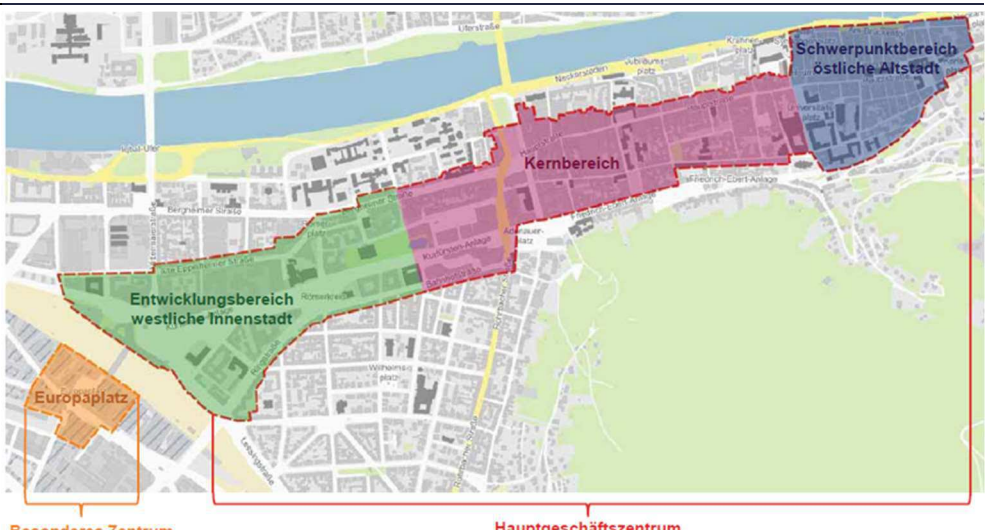
Unter Berücksichtigung der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,8 % bzw. rd. 0,5 Mio. Euro auf rd. 67,9 Mio. Euro.

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 des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Heidelberg 2022 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 2: Steckbrief ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (nur Teilbereich)

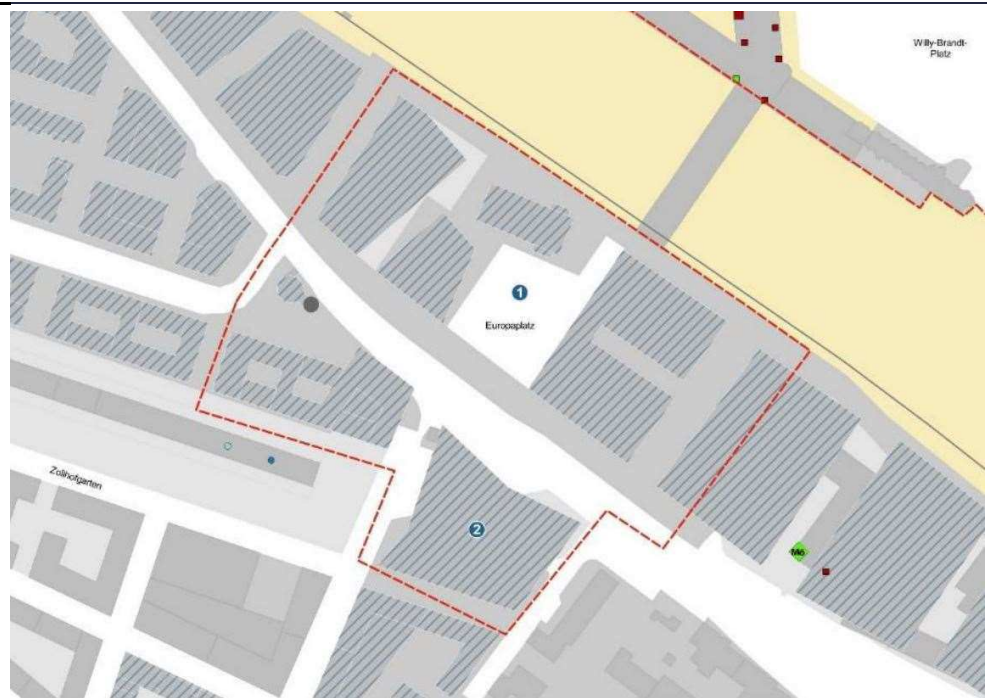
Lage	
Verortung	Innenstadt Heidelberg
Distanz zum Vorhaben	1,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung; ZVB ist städtebaulich in die umgebenden Strukturen integriert.
Einzelhandelsstruktur ○ ○ ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur wird hauptsächlich durch Waren aus den Sortimentsbereichen Bekleidung sowie Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Weitere Angebotsschwerpunkte bilden u.a. die Sortimente Medien und Technik, Schuhe/Lederwaren und Gesundheits- und Körperpflege. Es sind mehrere großflächige Magnetbetriebe innerhalb des ZVB verortet, die eine umfangreiche (Nah-)Versorgung gewährleisten. Das Zentrum weist ergänzend ein Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungen auf. Durch die zahlreichen vielfältigen Angebotsstrukturen ist das Zentrum sehr gut aufgestellt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, EDEKA, REWE, ALDI Süd, PENNY, Denn's Biomarkt, Alnatura
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Das Innenstadtzentrum ist über die B 3 (Nord-Süd-Richtung) und die B 37 (Ost-West-Richtung) sowie zahlreiche Nebenstraßen aus allen Stadtteilen Heidelbergs gut zu erreichen. Weitere wesentliche zentrale Achsen sind die „Bahnhofsstraße“, die „Bergheimer Straße“, die „Kurfürsten-Anlage“ sowie die „Friedrich-Ebert-Anlage“. Diese machen den zentralen Versorgungsbereich für den motorisierten Individualverkehr zugänglich. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Stadtbahn- sowie Buslinien (z.B. „Seergarten“ oder „Altes Hallenbad“). Zentralgelegener Hauptverkehrsknotenpunkt: Bismarckplatz.
Städtebauliche Struktur ○ ○ ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Im Kernbereich zwischen dem Bismarckplatz und Universitätsplatz ist eine hohe Einzelhandelsdichte vorzufinden, die eine attraktive Hauptlage mit großflächigen Magnetbetrieben (Filialisten) sowie ergänzendem inhabergeführtem, kleinteiligem Bestand definiert. Die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße ist als Blockrandbebauung organisiert und vermittelt ein homogenes Straßenbild. Der Bürokomplex mit Einzelhandelsnutzungen im Westen des ZVB führt die Baustruktur des nord-östlichen Bereichs der Bahnhofstraße fort. Die Baustruktur zeugt insgesamt von einer hohen städtebaulichen und historischen Qualität. Insgesamt ein attraktives, aufgeräumtes Erscheinungsbild.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für Heidelberg. Diese wird durch die Angebotsstrukturen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Heidelberg 2022, S. 93-97; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 3: Steckbrief ZVB Besonderes Zentrum Europaplatz


Lage	
Verortung	Stadtteil Bahnstadt
Distanz zum Vorhaben	2,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Strukturen innerhalb des Zentrums sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich derzeit im Aufbau. Im Norden grenzt der Hauptbahnhof an das Zentrum an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Derzeit keine Einzelhandelsstrukturen im Zentrum vorhanden. Künftig soll im Zentrum ein Mix aus Einzelhandelsbetrieben verknüpft mit zentrenergänzenden Funktionen entstehen.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist durch die Lage an der Südseite des Heidelberger Hauptbahnhofs optimal an den ÖPNV angebunden. Zentrale Zufahrtsstraßen für den MIV sind der Czernyring sowie die Speyer Straße.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum befindet sich derzeit im Bau. Der Europaplatz soll zukünftig eine herausragende Rolle spielen. Es soll ein multifunktionales Quartier mit Büros, Wohnungen, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe sowie einem Konferenzhotel entstehen, welches die Bahnstadt mit der Innenstadt verknüpfen soll. Eine hohe städtebauliche Qualität wird angestrebt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Bislang keine Angebotsstrukturen vorhanden.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Heidelberg 2022, S. 98-99; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief Nahversorgungszentrum Bahnstadt

Lage	
Verortung	Stadtteil Bahnstadt
Distanz zum Vorhaben	1,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in südlicher und südwestlicher Richtung. Im Umfeld des Zentrums – insbesondere in östlicher Richtung – Baustellen im Zuge des Aufbaus des neuen Stadtquartiers Bahnstadt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur wird hauptsächlich durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) geprägt. Mit den Anbietern E-Center und ALDI Süd sind zwei moderne und marktadäquate Magnetbetriebe im Zentrum verortet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot einen Drogeriefachmarkt (dm) sowie durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Bedarfsstufen sowie durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	E-Center (Scheck-In Center), ALDI Süd
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das Zentrum ist über die L 600a (hier: Speyerer Straße), B 3 (hier: Rohrbacherstraße) sowie die Bergheimer Straße und Eppelheimer Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Stadtbahn- sowie Buslinien (z. B. „Gadamerplatz“)
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Kompakte und städtebaulich moderne Strukturen, welche eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. In Teilbereichen des Zentrums führt die dort vorhandene heterogene Baustruktur zu einem unruhigen Stadtbild. Identifikationspunkte sind die Westarkaden, der Gadamerplatz sowie das Bürgerzentrum.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Wird seiner Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Grundversorgung für den Stadtteil gerecht.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>The map shows a street grid in the Bahnstadt district. A red dashed line outlines the ZVB (Zentraler Versorgungsbereich). Various colored markers are placed on the map: green squares indicate favorable site conditions, yellow squares indicate moderate conditions, and red squares indicate unfavorable conditions. Labeled streets include Eppelheimer Straße, Speyerer Straße, Rohrbacherstraße, Bergheimer Straße, and Gadamerplatz. Other labels include Gürtelstraße, Gürtelstraße, and Sattlerwerkstatt.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Heidelberg 2022, S. 103-105; 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 sehr stark ausgeprägt zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Das Planvorhaben kann zu einer Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung im Stadtteil Wieblingen, in welchem insbesondere rund um den Vorhabenstandort keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit besteht, beitragen, wenngleich das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens angesichts der städtebaulichen Umgebung sowie der umliegenden Wettbewerbsstandorte teilweise limitiert wird.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bereich des Heidelberger Stadtteils Wieblingen und kann i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden. Er weist zudem eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die Bushaltestelle „Bonhoeffer-Straße“ in rd. 100 m südöstlicher Entfernung an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Planvorhabens (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, s. Kapitel 4.1) ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,29 m² VKF NuG/EW). Dies ist v. a. auf die geringe Anzahl an Lebensmittelanbietern insbesondere im südlichen Bereich des Einzugsgebietes zurückzuführen. Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich u. a. mit dem SB-Warenhaus Kaufland (Eppelheimer Straße) sowie den Verbrauchermärkten Kaufland (HZ Innenstadt) und E-Center (NVZ Bahnstadt) drei großformatige Anbieter, welche aufgrund ihrer Strahlkraft teilweise Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes mitversorgen, wodurch die geringe Verkaufsflächenausstattung zu relativieren ist.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens kann das gegebene Kaufkraftpotenzial derzeit nicht von den Bestandsbetrieben gebunden werden. Die innerhalb des Einzugsgebietes verorteten Märkte verfügen über eine relativ geringe Strahlkraft und weisen zudem ein relativ geringes Angebotsgewicht im Vergleich zu den Anbietern der umliegenden Stadtteile auf (insbesondere Bergheim/Innenstadt sowie Bahnstadt). Zudem befindet sich kein SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermarkt innerhalb dieses Bereichs. Außerhalb des Einzugsbereiches befinden sich hingegen u. a. drei großformatige Anbieter im HZ Innenstadt, im NVZ Bahnstadt sowie an der Eppelheimer Straße, welche jeweils über eine weitreichende Strahlkraft verfügen und Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes mitversorgen. Diese Anbieter ziehen demnach nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus dem Einzugsgebiet ab.

- Der Untersuchungsraum weist mit einer Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2021) einen leicht unterdurchschnittlichen Wert im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt auf.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. Überwiegend sind jedoch moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten, wohingegen nur wenige Märkte eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber zum Vorhabenstandort sind der Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount in rd. 850 m nordwestlicher Entfernung sowie die Kopplungsstandorte im Bereich Grenzhöfer Weg (REWE, ALDI Süd, Biomarkt, Getränkemarkt) in rd. 2,2 km nordwestlicher Entfernung sowie im NVZ Bahnstadt (E-Center und ALDI Süd) in rd. 1,8 km südöstlicher Entfernung.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: neun der 17 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. Lebensmittelsupermärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter) 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 einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel 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 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m ²
Vollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	80	792
Drogeriewaren	10	99
sonstige Sortimente	10	99
GESAMT	100	990

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 990 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 792 m² projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 99 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 99 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ 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.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Am Vorhabenstandort ist ein Lebensmittelmarkt in Form eines Lebensmittelvollsortimenters geplant. Der genaue Betreiber steht dabei noch nicht fest. Lebensmittelsupermärkte der Betreiber REWE und EDEKA erzielen im Durchschnitt Flächenleistungen i. H. v. rd. 4.320 bis rd. 4.870 Euro/m² VKF¹². Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in der vorliegenden Umsatzprognose für das Planvorhaben die durchschnittliche Flächenproduktivität des denkbar leistungsstärksten Betreibers EDEKA zugrunde gelegt.

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weist der Untersuchungsraum ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 97 auf (vgl. IfH 2021). Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt rd. 3 % unter dem Bundesdurchschnittswert.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist mit rd. 0,29 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹³ einzustufen. Dies ist v. a. auf die geringe Anzahl an Lebensmittelanbietern insbesondere im südlichen Bereich des Einzugsgebietes zurückzuführen. Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich u. a. mit dem SB-Warenhaus Kaufland (Eppelheimer Straße) sowie den Verbrauchermärkten Kaufland (HZ Innenstadt) und E-Center (NVZ Bahnstadt) drei großformatige Anbieter, welche aufgrund ihrer Strahlkraft teilweise Einwohner innerhalb des Einzugsgebietes mitversorgen, wodurch die geringe Verkaufsflächenausstattung zu relativieren ist.
- Innerhalb des Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens ist kein weiterer strukturprägender Wettbewerber verortet, wenngleich dieses aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten sowie des wettbewerblichen Umfeldes limitiert wird und somit ein leicht begrenztes Nachfragepotenzial im direkten Umfeld des Marktes gegeben ist. Darüber hinaus besteht ein ausgeprägter Wettbewerb mit den weiteren Lebensmittelvollsortimentern im Untersuchungsraum, welche größtenteils modern und marktgängig aufgestellt sind und sich teilweise in Agglomerationslagen befinden.

¹² Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

¹³ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

Im Untersuchungsraum ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Gleichzeitig besteht ein ausgeprägter Wettbewerbsdruck im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. In Zusammenführung dieser Bewertungsaspekte ist somit ein negatives Abweichen der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität eines Supermarktbetreibers anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist durch seine Lage an der Mannheimer Straße eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zum SRH-Campus, drei Berufsschulen, dem Kurpfalzkrankenhaus sowie gewerblichen Nutzungen profitiert der Markt von gewissen Kopplungsbeziehungen und einer erhöhten Besucherfrequenz durch die Beschäftigten dieser Einrichtungen und Betriebe sowie Studenten der Hochschule und Schüler der Berufsschulen, die ihren Versorgungseinkauf in der Nähe des Arbeitsplatzes sowie der Bildungsstätte durchführen. Dadurch resultieren gewisse zusätzliche Kaufkraftzuflüsse (siehe auch Prüfung der Nahversorgungsbedeutung in Kapitel 6.1).
- Am Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile mit weiteren Einzelhandelsstrukturen.
- Die VKF-Dimensionierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters (990 m²) liegt unterhalb der VKF-Durchschnittswerte der gängigen Betreiber von Lebensmittelsupermärkten¹⁴.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte mit weiteren Einzelhandelsstrukturen sind am Vorhabenstandort nicht gegeben, wodurch insgesamt von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist und somit kein Abweichen des Planvorhabens zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität eines Supermarktbetreibers anzunehmen ist.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelvollsortimenter nach der Realisierung eine im Vergleich zum Durchschnitt des denkbar leistungsstärksten Betreibers EDEKA leicht geringere Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² VKF erreichen wird. Im

¹⁴ Bsp. REWE: 1.522 m² VKF; EDEKA: 1.284 m²; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022. Die seitens der beiden Betreiber aktuell favorisierten Expansionsformate liegen bzgl. der Verkaufsflächen zudem über den beiden Durchschnittswerten.

Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.870 Euro/m² VKF angenommen, was dem Durchschnitt des Betreibers EDEKA entspricht.

Demnach ergeben sich folgende sortimentspezifischen Umsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Vollsortimenter		
Nahrungs- und Genussmittel	4.870	3,9
Drogeriewaren		0,5
sonstige Sortimente		0,5
GESAMT*	-	4,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); 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 max. 4,8 Mio. Euro prognostiziert.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 3,9 Mio. Euro prognostiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 0,5 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. 0,5 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 Auswirkungenanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Heidelberg 2022 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK HEIDELBERG 2022)

Nachfolgend erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine gemäß EHK Heidelberg 2022.

Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Heidelberg

Das EHK Heidelberg 2022 definiert übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in Heidelberg. Folgende Ziele sind in Bezug auf das Planvorhaben relevant:

„Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte insbesondere zwischen Hauptgeschäftszentrum Innenstadt und den Stadtteilen [...]“

„Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftsbereichs (Innenstadt) [...]“

„Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungszentren“ (EHK Heidelberg 2022, S. 77f.).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort an der Mannheimer Straße befindet sich außerhalb eines gem. EHK Heidelberg 2022 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches.
- Gemäß der erfolgten absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Einordnung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt zu erwarten. Demnach wird die Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt des HZ Innenstadt durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt.

- Im Folgenden wird der Beitrag des Planvorhabens zur wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Wieblingen untersucht (s. nachfolgende Ausführungen zu Grundsatz 1 zur Steuerung des Einzelhandels).

Grundsätze zur Steuerung des Heidelberger Einzelhandels

Weiterhin ist im Rahmen des EHK Heidelberg 2022 folgender – für das Planvorhaben relevanter – Grundsatz zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

„Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht. [...]

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich dabei an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches beziehungsweise des solitären integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Heidelberger zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (zum Beispiel in Mischgebieten) möglich sein, wenn sie ...

- *der Nahversorgung dienen (das heißt die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % (in Ausnahmefällen max. bis zu 50 %) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich beziehungsweise funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet (außerhalb des Heidelberger Siedlungsschwerpunktes nicht übersteigt),*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (in der Regel 600 m Distanz).*

[...] In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Heidelberg ausgehen.

Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rund 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im

fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein.“ (EHK Heidelberg 2022, S. 139f.).

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (s. Kapitel 5.1).
- Das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Heidelberg 2022 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage (s. Kapitel 3.2). Somit ist gemäß EHK Heidelberg 2022 der Nachweis einer standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens und somit einer woh-nortnahen Nahversorgungsbedeutung zu erbringen.

Prüfung der Nahversorgungsbedeutung sowie einer standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens

Im Folgenden wird geprüft, ob das Planvorhaben eine für seinen zu versorgenden Nahbereich angemessene Dimensionierung aufweist und sich somit eine maßgebliche Ausrichtung des Planvorhabens auf die Versorgung des Nahbereiches feststellen lässt. Hierfür wird der Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Gemäß EHK Heidelberg 2022 wird eine ausdifferenzierte Regelungssystematik hinsichtlich durch Planvorhaben zu versorgende Bereiche definiert:

„Die insbesondere in den Randbereichen Heidelbergs vorhandene disperse Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Stadtteilbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, städtebaulichen wie zum Teil auch topographischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbe-reiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte ver-gleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkrite-rium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im Nahbereich ei-nes Planvorhabenstandortes. Um aber auch in diesen Siedlungsbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächende-ckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einord-nung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche in-nerhalb des zugehörigen funktionellen Versorgungsgebietes innerhalb des Stadtteils zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiese-nes Versorgungsgebiet). Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Nah-versorgung in den Stadtteilen außerhalb des definierten Siedlungsschwer-punktes der Stadt Heidelberg. Dazu gehören die Stadtteile: Boxberg, Em-mertsgrund, Pfaffengrund, Schlierbach, Wieblingen und Ziegelhausen. Hier gilt die eingangsgenannte Ausnahme zur maximalen Kaufkraft-abschöpfung“ (EHK Heidelberg 2022, S. 140).

Gemäß EHK Heidelberg entspricht eine 600 m-Wegedistanz bzw. 5 Minuten Fuß-weg einer fußläufigen Erreichbarkeit eines Vorhabenstandortes. Außerhalb des

definierten Siedlungsschwerpunktes der Stadt Heidelberg kann jedoch auf ein funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet zurückgegriffen werden. In diesem Versorgungsgebiet ist weiterhin eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 50 % als angemessen zu bewerten¹⁵.

Das Planvorhaben ist im Stadtteil Wieblingen verortet, welcher sich nicht innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Heidelbergs befindet. Somit wird in der nachfolgenden Prüfung ein standortbezogener Nahbereich (entspricht dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, s. Abbildung 3) zugrunde gelegt. Der abgegrenzte Nahbereich geht dabei zum Teil, insbesondere im Süden und Südosten, über einen 600 m fußläufigen Bereich hinaus. Die dortigen Siedlungsbereiche verfügen über eine gute Anbindung an das Planvorhaben. Das Planvorhaben stellt für diese Bereiche perspektivisch den nächstgelegenen Nahversorger dar. Die weiteren nächstgelegenen Lebensmittelanbieter (NETTO Marken-Discount Mannheimer Straße, E-Center und ALDI Süd NVZ Bahnstadt, Kaufland HZ Innenstadt) befinden sich in deutlich größeren Entfernungen und sind teilweise aufgrund städtebaulicher Barrieren (u. a. Bahntrasse in südlicher Richtung) aus den in Rede stehenden Siedlungsbereichen schlecht zu erreichen. Im Nordwesten wird eine Ausdehnung über 600 m hinaus durch den an der Mannheimer Straße verorteten Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount limitiert. Dieser Markt übernimmt angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung eine überwiegend auf seinen Nahbereich ausgerichtete Versorgungsfunktion und weist eine relativ geringe Strahlkraft über seinen Nahbereich hinaus auf.

Im abgegrenzten **standortbezogenen Nahbereich** leben perspektivisch (Prognosehorizont 2025) 2.278 Einwohner¹⁶. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial (NuG) i. H. v. rd. 5,9 Mio. Euro gegeben.

Im Bereich des SRH-Campus in westlicher Richtung zum Vorhabenstandort sollen im Rahmen einer Wohnbauentwicklung künftig zusätzliche Studentenwohnungen entstehen. Eine genaue Planung hinsichtlich konkreter Wohneinheiten bzw. Bewohnerzahlen liegt Stadt + Handel bisher nicht vor. Jedoch ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklung innerhalb des standortbezogenen Nahbereichs des Planvorhabens perspektivisch ein gesteigertes Kaufkraftpotenzial anzunehmen, welches jedoch hier im Folgenden unberücksichtigt bleibt.

Das Planvorhaben ist in diesem Bereich der einzige strukturprägende Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und stellt somit für die umliegenden Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Anbieter dar.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabenstandortes zu verschiedenen Bildungseinrichtungen (SRH Hochschule, drei Berufsschulen) sowie weiteren gewerblichen Betrieben sind zusätzlich rd. 5.700 Beschäftigte und Studenten sowie rd. 3.600 Schüler¹⁷ zu berücksichtigen, die sich zum Teil in der Umgebung ihres Arbeitsplatzes bzw. ihrer Bildungseinrichtung versorgen. Der folgenden Prüfung liegt die Annahme zugrunde, dass die Studenten bzw. Beschäftigten rd. 10 % und

¹⁵ Vgl. EHK Heidelberg 2022, S. 139.

¹⁶ Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2021) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022).

¹⁷ Angaben gemäß Junker und Kruse (2021): Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Bereich des SRH-Campus in Heidelberg, S. 13.

die Schüler rd. 4 % ihrer sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft in der Umgebung einsetzen. Demnach besteht ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,8 Mio. Euro im abgegrenzten Nahbereich. Auch für diese gegebene Kaufkraft ist gemäß EHK Heidelberg 2022 eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 50 % anzusetzen.

In der nachfolgenden Tabelle wird, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächenproduktivität für das Planvorhaben, eine auf die Nahversorgung ausgerichtete Gesamtverkaufsfläche abgeleitet.

Tabelle 7: Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens (standortbezogener Bereich) – Ableitung einer angemessenen Verkaufsfläche

Parameter		Kennziffern
Einwohner Nahbereich (2025)		2.278
Kaufkraft Nahbereich (2025) Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro		5,9
Nach EHK Heidelberg 2022 anzunehmende Kaufkraftabschöpfung	in %	50 %
	in Mio. Euro	2,9
Angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) der Studenten, Beschäftigten und Schüler in Mio. Euro (Herleitung s. o.)		0,9
Angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) Nahbereich Gesamt in Mio. Euro		3,8
Flächenproduktivität des Planvorhabens (Worst Case) in Euro/m ² VKF		4.870
Abgeleitete VKF NuG in m²		rd. 790
Abgeleitete angemessene GVKF in m²		rd. 990

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022; Werte gerundet, Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt. GVKF-Ableitung unter Annahme Anteil Nahrungs- und Genussmittel 80 % der GVKF.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von **990 m²** projektierte Planvorhaben dient somit unter Ansatz einer Kaufkraftabschöpfung von 50 % sowie unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufkraftpotenziale durch im Umfeld des Vorhabenstandortes Beschäftigte, Studierende und Schüler der Berufsschulen in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung gemäß des entsprechenden Prüfschemas des EHK Heidelberg 2022.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Im südlichen Bereich des Stadtteils Wieblingen sowie im westlichen Bereich des Stadtteils Bergheim besteht derzeit keine fußläufige Nahversorgung. Durch das Planvorhaben wird die räumliche Nahversorgung in diesen Bereichen zukünftig gewährleistet.

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Angesichts des Betriebstyps des avisierten Marktes am Prüfstandort (Lebensmittelsupermarkt) ist dieser hinsichtlich des Angebotsspektrums, gegenüber dem an der Mannheimer Straße verorteten Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount als nächstgelegener Wettbewerber teilweise zu differenzieren. Das Planvorhaben in Form eines Lebensmittelsupermarktes trägt zur Verbesserung des

Betriebstypenmixes bzw. zu einer attraktiven Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Wieblingen bei.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

Die avisierte Verkaufsflächengröße von 990 m² liegt unterhalb aktueller Expansionsformate von Lebensmittelsupermärkten. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde jedoch eine Verkaufsflächenausstattung erreicht werden können, welche hinsichtlich der Versorgungsfunktion für die in dem zu versorgenden Bereich lebende Bevölkerung als angemessen zu bewerten ist.

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens wird die räumliche Nahversorgung gestärkt und das quantitative Angebot im südlichen Bereich des Stadtteils Wieblingen sowie im westlichen Bereich des Stadtteils Bergheim gesichert. Die erfolgte Prüfung zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung gemäß EHK Heidelberg 2022 aufweist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung insbesondere westlich, südlich und südöstlich des Vorhabenstandortes übernimmt.
- Im Rahmen der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich des SRH-Campus nimmt die Versorgungsbedeutung angesichts zusätzlicher Kaufkraftpotenziale weiter zu, wodurch die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens perspektivisch zusätzlich an Bedeutung gewinnt.
- Der Vorhabenstandort an der Mannheimer Straße weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, wenngleich der Standort nicht unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt. Dennoch ist aus den umliegenden Wohnsiedlungen insbesondere über die Mannheimer Straße sowie ferner die Ludwig-Guttman-Straße und den Gutachweg eine gute fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben. Daher kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.
- Gemäß EHK Heidelberg 2022 sollte im Versorgungsgebiet eines Planvorhabens ein Kaufkraftpotenzial von mindestens 5.000 Einwohnern erreicht werden¹⁸. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Dennoch ist das Planvorhaben gemäß der vorangegangenen Prüfung zur Nahversorgungsbedeutung sowie zur angemessenen Dimensionierung nicht wesentlich von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Versorgungsbereiches angewiesen. Dies ist auch auf die zusätzlichen Kaufkraftpotenziale durch im unmittelbaren Umfeld Beschäftigte, Studenten der SRH-Hochschule sowie Schüler der umliegenden Berufsschulen zurückzuführen.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertung

¹⁸ Vgl. EHK Heidelberg 2022, S. 128.

gen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder die Standortstruktur im Sinne des EHK Heidelberg 2022 zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben aufgrund seiner nachweislich angemessenen Dimensionierung gemäß EHK Heidelberg 2022 und seiner (Nah-)Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche (Schließung Nahversorgungslücke) aus fachgutachterlicher Sicht dem Grundsatz 1 zur Steuerung des Heidelberger Einzelhandels sowie den relevanten übergeordneten Entwicklungszielstellungen gemäß EHK Heidelberg 2022 entspricht und folglich als kongruent zu den Vorgaben des EHK Heidelberg 2022 zu bewerten ist.

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.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2025 i. S. d. Worst Case-Ansatzes ohne die in Summe leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe¹⁹ führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

¹⁹ Unter anderem durch im unmittelbaren Umfeld tätigen Beschäftigte, Studenten der SRH-Hochschule sowie Schüler der umliegenden Berufsschulen.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Heidelberg	HZ Innenstadt**	39,6	0,8	2
	ZVB Bahnstadt	31,2	0,5	2
	sonstige Lagen*	53,7	2,1	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,4	
GESAMT** (Worst Case)		124,5	3,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Es befindet sich lediglich ein Teilbereich des ZVB im Untersuchungsraum; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt²⁰

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Innenstadt induziert.

- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich insbesondere auf den Verbrauchermarkt Kaufland sowie die Lebensmittelsupermärkte EDEKA und REWE, welche ein zum Planvorhaben vergleichbares vollsortimentiertes Angebot offerieren, sowie nachrangig auf die weiteren strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbieter. Das Angebot des Zentrums wird durch zahlreiche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot ergänzt.

²⁰ Es befindet sich lediglich ein Teilbereich des ZVB im Untersuchungsraum, siehe Abgrenzung Untersuchungsraum Kapitel 4.1.

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

- Die strukturprägenden Märkte im ZVB – insbesondere die betroffenen Märkte Kaufland EDEKA und REWE jeweils an der Kurfürsten-Anlage – verfügen sowohl über eine sehr gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Die betroffenen Märkte Kaufland, EDEKA und REWE weisen ein modernes Ladendesign auf, sind bereits am Markt etabliert und profitieren durch ihre Lage im ZVB HZ Innenstadt von Kopplungsbeziehungen mit zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Die strukturprägenden Anbieter erreichen perspektivisch trotz der durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen eine weiterhin für die Betreiber marktadäquate Leistungsfähigkeit, sodass ein Fortbestand der Märkte keineswegs gefährdet wird.
- Bei den weiteren strukturprägenden Märkten im ZVB HZ Innenstadt handelt es sich um zum Planvorhaben differente Betriebstypen mit teilweise sehr differentem Angebotsspektrum (Lebensmitteldiscounter, Bio-märkte). Zudem weisen die Einzugsgebiete dieser Märkte keine wesentliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf, wodurch diese in keinem direkten Wettbewerb zum Vorhaben stehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NVZ Bahnstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Bahnstadt induziert.

- Diese tangieren vorrangig den Lebensmittelvollsortimenter E-Center (Verbrauchermarkt) sowie nachrangig den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd.

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

- Das NVZ Bahnstadt weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,8 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem E-Center (Verbrauchermarkt) und dem ALDI Süd (Lebensmitteldiscounter) um Betreiber bzw. Betriebstypen handelt, die vom Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt) abweichen und ein zum Teil differierendes Angebotsspektrum sowie unterschiedliche Kundenstämme aufweisen.
- Das E-Center und der ALDI Süd-Markt stellen wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für das Zentrum dar. Zudem profitieren sie von Kopplungseffekten untereinander sowie mit den weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des NVZ (insbesondere mit dem Drogeriefachmarkt dm).

- Die strukturprägenden Märkte im NVZ verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Beide Märkte wurden im Jahr 2020 neu errichtet und weisen ein sehr modernes Ladendesign sowie eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf. Darüber hinaus kommt den Märkten eine große Versorgungsfunktion für das neue und teilweise noch im Aufbau befindliche Stadtquartier Bahnstadt zu. Daher sind für die Märkte aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen anzunehmen.

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 das **NVZ Bahnstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Heidelberg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,1 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Heidelberg induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die am Kopplungsstandort Grenzhöfer Weg/Im Schuhmachergewann verorteten Lebensmittelmärkte REWE und nachrangig ALDI Süd, den Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount an der Mannheimer Straße sowie das SB-Warenhaus Kaufland an der Eppelheimer Straße.
- Die weiteren strukturprägenden Anbieter werden nur von geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen tangiert.

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

- Für den **NETTO Marken-Discount** an der Mannheimer Straße ist angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort von einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung durch das Planvorhaben auszugehen. Der Markt weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und profitiert von einer nennenswerten Mantelbevölkerung. Zudem ist dieser Markt überwiegend auf die Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Wieblingen ausgerichtet und gem. EHK Heidelberg 2022 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen²¹. Zusätzlich weist der Markt einen zum Planvorhaben differierten Betriebstypen auf, wodurch er auf einen z. T. differierten Kundenstamm ausgelegt ist. Aufgrund der genannten Aspekte ist anzunehmen, dass der betroffene NETTO Marken-Discount die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen voraussichtlich verkraften wird und somit eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten ist.

²¹ Vgl. EHK Heidelberg 2022, S. 89.

- Das Einzugsgebiet des Lebensmittelsupermarktes **REWE** am Standort Grenzhöfer Weg in städtebaulich nicht integrierter Lage weist eine gewisse Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Angesichts dessen sowie aufgrund der ebenfalls vollsortimentierten Ausrichtung ist für den REWE mit einer deutlichen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Für den Markt ergeben sich Synergie- und Kopplungseffekte durch dessen Nähe zu weiteren Angebotsstrukturen im Umfeld (u. a. ALDI Süd, Getränkemarkt, Biomarkt). Der Markt ist bereits am Markt etabliert und weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung sowie ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ladendesign auf. Der Markt wird die zu erwartenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen absehbar verkraften, wenngleich der Markt perspektivisch eine für den Betreiber REWE unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielen wird.
- Der **ALDI Süd** am Standort Im Schuhmachergewann in städtebaulich nicht integrierter Lage profitiert von gewissen Kopplungseffekten mit dem im Umfeld verorteten Anbieter REWE sowie ferner einem Getränkemarkt sowie einem Biomarkt. Zusätzlich weist der Markt einen zum Planvorhaben differierten Betriebstypen auf, wodurch er auf einen z. T. differierten Kundenstamm ausgelegt ist. Angesichts dessen sowie der räumlichen Entfernung des Marktes von rd. 2,5 km zum Planvorhaben ist lediglich eine geringe perspektivische Überschneidung der Einzugsgebiete des ALDI Süd-Marktes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens gegeben. Der Markt kann perspektivisch voraussichtlich weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.
- Das SB-Warenhaus **Kaufland** an der Eppelheimer Straße stellt sich gegenwärtig als modern und leistungsfähig dar. Es sind weiterhin gewisse Kopplungseffekte mit weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsangeboten anzunehmen (insbesondere Gartencenter Dehner, Fitnessstudio). Der Markt verfügt angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung sowie der verkehrsgünstigen Lage an der Eppelheimer Straße über eine Strahlkraft, welche über den Untersuchungsraum hinausreicht. Der Markt weist als SB-Warenhaus einen zum Planvorhaben differierten Betriebstyp auf und ist folglich auf einen teilweise unterschiedlichen Kundenstamm ausgerichtet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Kaufland-Markt die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen verkraften wird.
- Die weiteren nachrangig tangierten Wettbewerber (Biomärkte Alnatura am Standort Langer Anger und Fair & Quer an der Adlerstraße sowie der ethnische Supermarkt Serpamarkt an der Eppelheimer Straße) stehen aufgrund einer z. T. sehr differierten Sortiments- und Zielgruppenausrichtung 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 nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten²².

6.4 EINORDNUNG IN DIE REGIONAL- UND LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

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

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.

²² Aus fachgutachterlicher Sicht sind auch unter Berücksichtigung einer Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.200 m² keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

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 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 sowie dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Oberzentrum ausgewiesen²³.
- 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 verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

3.2.2.2 Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges

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

3.2.2.3 Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung

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

Städtebauliche Randlagen kommen am ehesten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Waren als Kernsortiment (zum Beispiel Möbel-Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte) in Betracht, wenn die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nach Umfang und Zweckbestimmung so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns

²³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, S. 21; Regionalplan Rhein-Neckar 2014, S. 6.

(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, kann jedoch i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden (s. Kapitel 3.2).
- Wie in Kapitel 6.2 und 6.3 dargestellt, werden durch das Planvorhaben weder das städtebauliche Gefüge noch die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) 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 Standortgemeinden²⁴ in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten

²⁴ 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.

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 LEP Baden-Württemberg 2002 sowie 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 LEP Baden-Württemberg 2002 sowie 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 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:

- In Kapitel 6.2 und 6.3 konnte nachgewiesen werden, dass die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte im Einzugsbereich durch das Planvorhaben 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:

- Der Vorhabenstandort an der Mannheimer Straße weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, wenngleich der Standort nicht unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt. Dennoch ist aus den umliegenden Wohnsiedlungen insbesondere über die Mannheimer Straße sowie ferner die Ludwig-Guttmann-Straße und den Gutachweg eine gute fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben. Daher kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.

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

Z 1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit

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

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

Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

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

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.“

Bezüglich Z 1.7.3.1 ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014 außerhalb eines ausgewiesenen „Zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte“. Es ist folglich die Ausnahmeregelung des Z 1.7.3.1 zu prüfen.
- Das Planvorhaben weist einen Sortimentsanteil von 90 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf (Nahrungs- und Genussmittel,

Drogeriewaren, s. Kapitel 5.1) und dient damit überwiegend der Nahversorgung. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt somit bei maximal 10 %.

- Der Vorhabenstandort kann i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden (s. Kapitel 3.2).
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 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 die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Mannheimer Straße 45-47 mit 990 m² VKF geplant²⁵. Nach aktuellem Stand ist ein Betreiber für das Vorhaben noch nicht konkretisiert. Neben dem Lebensmittelmarkt soll ein Café realisiert werden, welches jedoch keine für die vorliegenden Untersuchungen relevante Verkaufsfläche aufweisen wird.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Des Weiteren war die Konformität des Planvorhabens zu den Vorgaben und Zielstellungen des EHK Heidelberg 2022 zu prüfen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens wird die räumliche Nahversorgung gestärkt und das quantitative Angebot im südlichen Bereich des Stadtteils Wieblingen sowie im westlichen Bereich des Stadtteils Bergheim gesichert. Die erfolgte Prüfung zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung insbesondere westlich, südlich und südöstlich des Vorhabenstandortes übernimmt.
- Im Rahmen der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich des SRH-Campus nimmt die Versorgungsbedeutung angesichts zusätzlicher Kaufkraftpotenziale weiter zu, wodurch die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens perspektivisch zusätzlich an Bedeutung gewinnt.
- Der Vorhabenstandort an der Mannheimer Straße weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, wenngleich der Standort nicht unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt. Dennoch ist aus den umliegenden Wohnsiedlungen insbesondere über die Mannheimer Straße sowie ferner die Ludwig-Guttman-Straße und den Gutachweg eine gute fußläufige Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben. Daher kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertungen (s. Kapitel 6.2 und 6.3) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder die Standortstruktur im Sinne des EHK Heidelberg 2022 zu erwarten.

²⁵ Im Rahmen eines Abstimmungstermins am 05.05.2022 zwischen der Stadtverwaltung Heidelberg und Schoofs Immobilien GmbH wurde eine zu prüfende Gesamtverkaufsfläche des avisierten Marktes i. H. v. 990 m² fixiert. In dieser sind sämtliche dem Vorhaben zuzuordnenden Verkaufsflächen enthalten (d. h. inklusive VKF Bäckerei, Pfandrückgaberaum etc.). Auf Grundlage dieser Abstimmung wurde im vorliegenden Gutachten eine Größenordnung von 990 m² VKF für den avisierten Lebensmittelvollsortimenter geprüft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben aufgrund seiner nachweislich angemessenen Dimensionierung und seiner (Nah-)Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche (Schließung Nahversorgungslücke) aus fachgutachterlicher Sicht dem Grundsatz 1 zur Steuerung des Heidelberger Einzelhandels sowie den relevanten übergeordneten Entwicklungszielstellungen gemäß EHK Heidelberg 2022 entspricht und folglich als kongruent zu den Vorgaben des EHK Heidelberg 2022 zu bewerten ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist konform zum Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg 2001 (s. Kapitel 6.4.1).

Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist konform zum Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (s. Kapitel 6.4.2).

Das Planvorhaben ist in der geprüften Verkaufsflächendimensionierung von 990 m² konform zur informellen Planung (EHK Heidelberg 2022) sowie zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001, Regionalplan Rhein Neckar 2014).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	6
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	11

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	13
Tabelle 2:	Steckbrief ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (nur Teilbereich)	15
Tabelle 3:	Steckbrief ZVB Besonderes Zentrum Europaplatz	16
Tabelle 4:	Steckbrief Nahversorgungszentrum Bahnstadt.....	17
Tabelle 5:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	20
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens (Worst Case)	23
Tabelle 7:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens (standortbezogener Bereich) – Ableitung einer angemessenen Verkaufsfläche	28
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	31

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

SONSTIGE QUELLEN

Junker und Kruse (2022): Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Dortmund.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022): Bevölkerungsfortschreibung (Stichtag 31.12.2020).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2017 (Stichtag 31.12.2025).

Abkürzungsverzeichnis

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



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
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