



Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Anbieters Edeka gemeinsam mit einem Drogeriemarkt am Standort Jahnstraße in Plankstadt

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Edeka und Drogeriemarkt, Plankstadt



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
D-73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
ppa. Matthias Prüller

Projektbearbeitung:
Melanie Wiesmann, M.Sc.

Aalen/Plankstadt, im Januar 2020

Vorbemerkungen

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH hat die imakomm AKADEMIE im Oktober 2019 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Ansiedlung eines Edeka-Marktes gemeinsam mit einem Drogeriemarkt am Standort Plankstadt, Jahnstraße beauftragt.

Hintergrund:

Am Standort Jahnstraße in Plankstadt ist die Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie eines Drogeriemarktes geplant. Die Verkaufsfläche von Edeka soll dabei ca. 1.500 m² (inklusive eines integrierten Backshops im Vorkassenbereich), die des Drogeriemarktes bis zu ca. 800 m² umfassen. Das Gesamtvorhaben würde dann insgesamt bis zu ca. 2.300 m² Verkaufsfläche umfassen.

Das Vorhaben fällt damit eindeutig unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan).

Ziel:

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan sowie gemäß Regionalplan notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf Plankstadt sowie auf Nahversorgungsstandorte im Umland zu bewerten.

Daten und Unterlagen:

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014, Kapitel 1.7),
- „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen – Einzelhandelskonzept Plankstadt“ (2019), imakomm AKADEMIE,
- Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen Fortschreibung 2019, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2019).

ppa. Matthias Prüller, Januar 2020.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Die Rahmenbedingungen.....	14
2.1	Methodischer Ansatz	14
2.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus	15
3	Das Vorhaben	23
3.1	Daten zum Vorhaben.....	23
3.2	Der Planstandort.....	24
3.3	Fazit	28
4	Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation	29
4.1	Einzugsgebiet des Vorhabens	29
4.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet	32
4.3	Ist-Analyse der Angebotssituation.....	33
4.3.1	Angebotssituation in Plankstadt.....	33
4.3.2	Angebotssituation im Marktgebiet.....	35
4.3.3	Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation.....	36
5	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	38
5.1	Umsatz nach Flächenproduktivitäten	39
5.2	Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen	40
6	Bewertung des Vorhabens.....	44
6.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot.....	44
6.2	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot.....	46
6.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot	48
6.4	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot.....	50
6.4.1	Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen	50
6.4.2	Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	51
6.4.3	Tabellarische Übersicht – Sortiment Gesundheit / Körperpflege	62
6.4.4	Bewertung der Randsortimente	70
6.4.5	Bewertung des Gesamtvorhabens.....	72
7	Konsequenzen und Empfehlung	75
	Hinweise zur Methodik	78

1 Zentrale Ergebnisse

1. Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

In Plankstadt ist die **Ansiedlung** eines **Supermarktes des Anbieters Edeka** sowie eines **Drogeriemarktes** am **Standort Jahnstraße** geplant. Die **Verkaufsfläche** des **Edeka-Marktes** soll insgesamt **ca. 1.500 m²** umfassen, wovon ca. 1.430 m² auf den Supermarkt selbst entfallen (inkl. Flächen für Windfang und Mall) sowie weitere ca. 70 m² auf einen im Vorkassenbereich geplanten Backshop. Für den **Drogeriemarkt** sind insgesamt bis zu **ca. 800 m² Verkaufsfläche** vorgesehen (aktuelle, noch nicht finale Planungen des Flächenlayouts gehen von ca. 700-720 m² aus).

Im Rahmen der Erstellung des **interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für Plankstadt-Oftersheim-Schwetzingen** wurden im Vorfeld bereits mögliche **Entwicklungspotenziale** im Nahversorgungsbereich auf Basis einer Potenzialanalyse freier Kaufkraftpotenziale bis 2030 für die Raumschaft ermittelt. Hierbei konnten **für Plankstadt** für den **Betriebstyp Supermarkt** sowie für einen **Drogeriemarkt** noch **freie Kaufkraftpotenziale** festgestellt werden (beides bisher fehlende Betriebstypen in Plankstadt).

Die ermittelten Umsatzpotenziale des **interkommunalen Einzelhandelskonzeptes** stellen dabei eine **erste Orientierung für mögliche Entwicklungen** dar, welche **im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungslagen im Detail geprüft** werden. Zudem wird angesichts der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan sowie gemäß Regionalplan notwendig.

2. Bewertung Vorhaben gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Plankstadt:



Das Gesamtvorhaben an der Jahnstraße hält Grundsatz 1b (Regelungen zu innenstadtrelevanten Randsortimenten) sowie Grundsatz 2a ein und ist entsprechend mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plankstadt vereinbar.

Gemäß Einzelhandelskonzept ist für die Stadt Plankstadt neben den bestehenden Nahversorgungsstandorten die Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte explizit vorgesehen (soweit eine Vereinbarkeit mit dem „Leitbild zur Einzelhandelssteuerung“ besteht). Damit widerspricht der vorgesehene Standort (siehe Prüfung Vereinbarkeit mit dem „Leitbild zur Einzelhandelssteuerung“) dem Einzelhandelskonzept nicht.

Zudem kann nachgewiesen werden, dass mit den vorgesehenen Verkaufsflächen keine schädlichen Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege als auch für alle Randsortimente (siehe Empfehlungen zur Begrenzung der Randsortimente).

3. Bewertung Vorhaben gemäß Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen:

Die Fortschreibung des „Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurde im Dezember 2019 abgeschlossen. Entsprechend erfolgt eine Bewertung des Gesamtvorhabens gemäß dieser Leitlinien.

Das Leitbild sieht dabei eine **Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen** vor. Hierbei sollen **Entwicklungen nur dann möglich** sein, wenn **keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **wohnungsnahe Grundversorgung** sowohl in der **Standortkommune** selbst als auch den **benachbarten Kommunen** entstehen. Ebenso sollen negative Auswirkungen auf geplante Standortentwicklungen in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Für Standort in **nicht integrierter Lage** ist gemäß Leitbild ein **Bestandsschutz** vorgesehen. Hier sollen **Erweiterungen** nur in Form von **bestandsorientierten Erweiterungen nach Einzelfallprüfung** ermöglicht werden.

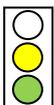


Durch das Gesamtvorhaben Ansiedlungsvorhaben Jahnstraße können die Leitlinien des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen eingehalten werden.

Die Verkaufsflächendimensionierung der geplanten Ansiedlung des Gesamtvorhabens Jahnstraße umfasst ausschließlich die gemäß interkommunalem Einzelhandelskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen ausgewiesenen „freien“ Kaufkraftpotenziale für die Stadt Plankstadt. Entsprechend können weitere Standortentwicklungen in den Nachbarkommunen (siehe freie Kaufkraftpotenziale für Oftersheim) abgesichert werden. Damit besteht die Grundlage, um im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Verdrängungseffekte an anderer Stelle zu erwarten sind und entsprechend gegebenenfalls damit städtebauliche Ziele berührt werden:

Im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots konnte dabei festgestellt werden, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie wohnungsnah Grundversorgungsstandorte in Plankstadt selbst wie auch in den Umlandkommunen ausgeschlossen werden können (Details siehe Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot). Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Ziele ist damit nicht zu erwarten.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

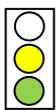


Aus gutachterlicher Sicht besteht trotz der Ortstandlage in Bezug auf das Integrationsgebot eine besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Gesamtvorhabens führt:

- Es besteht in nördlicher und östlicher Richtung ein Anschluss an Wohnbebauung. Wesentliche Wohnbereiche liegen dabei innerhalb einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m.
- Der Standort ist verkehrlich (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr) gut erreichbar. Durch den Halbstunden-Takt des Plankstädter Bürgerbus besteht eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV aus dem Stadtgebiet von Plankstadt.

- Eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit durch Gehwege ist am Standort neben der Mehrzweckhalle der Stadt Plankstadt gegeben.
- Alternative Standorte, die eine wesentlich bessere Anbindung an Wohngebiete aufweisen, stehen in Plankstadt aufgrund der dichten Siedlungsstruktur nicht zur Verfügung.

5. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:



Das Konzentrationsgebot wird für das Gesamtvorhaben erfüllt. Zwar besitzt Plankstadt keine zentralörtliche Funktion, allerdings besteht gemäß Einheitlichem Regional Rhein-Neckar die Möglichkeit der Umsetzung von großflächigen Vorhaben auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion, soweit diese der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Aus gutachterlicher Sicht besteht in Bezug auf das Konzentrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

- Für die Stadt Plankstadt kann mit der Ansiedlung eines Supermarktes sowie eines Drogeriemarktes die **Sicherung der Grundversorgung und der Nahversorgung** wesentlich verbessert werden. **Bisher ist eine Versorgung durch die Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt in Plankstadt** auf dem eigenen Stadtgebiet **nicht möglich**. Lediglich zwei Lebensmitteldiscounter an den Ortsrändern sichern bisher die Grundversorgung. Mit der dann vorhandenen Ausstattung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie den beiden Lebensmitteldiscounters und einem Drogeriemarktes können in Zukunft alle für Plankstadt möglichen Betriebstypen abgedeckt werden.
- Die **Deckung des Versorgungsbedarfs von Plankstadt** wird mit dem Gesamtvorhaben bedeutend verbessert, die geplanten Ansiedlungen gehen dabei aber insbesondere im, am Gesamtstandort schon vorhandenen, Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel nicht über die Sicherung der Grundversorgung hinaus**: Auch nach Realisierung der geplanten Ansiedlungen werden in Plankstadt noch Kaufkraftabflüsse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bestehen (siehe zu erwartende **Zentralität von ca. 70% nach Vorhabenumsetzung**).

6. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird sowohl für das Gesamtvorhaben als auch für die Einzelvorhaben Supermarkt und Drogeriemarkt am Standort Jahnstraße formal und faktisch eingehalten. Beleg:

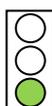
Grafik: Umsatzanteile aus Plankstadt

Vorhaben	Gesamtvorhaben		
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzerwartung aus Plankstadt in Mio. €	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich
Supermarkt	6,7	5,0	75-76%
Drogeriemarkt	4,3	3,1	70-71%
Gesamtes Vorhaben:	11,0	8,1	73-74%

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Für das Vorhaben stammen somit mehr als 70% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Plankstadt.

7. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:



Das Beeinträchtungsverbot wird bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in der Standortgemeinde (Plankstadt) als auch im Umland eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Standorte im Marktgebiet sowie im weiteren Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen in den Kommunen insgesamt. Die Umverteilungen liegen in den jeweiligen Kommunen bei:

Grafik: Umsatzumverteilungen im Marktgebiet und im nahen Umland:

Nahrungs- und Genussmittel	Umverteilungen in Mio. €	Umsatzumver- teilungsquote
Zone 1		
Plankstadt	0,5	4-5%
Zone 2		
Schwetzingen	4,1	4-5%
<i>davon Stadtteile Nordstadt, Kleines Feld (Zone 2a)</i>	0,1	4-5%
<i>davon Stadtteile Kernstadt, Hirschacker (Zone 2b)</i>	0,7	3-4%
<i>davon Stadtteile Südstadt, Oststadt, Schälzig (Zone 2c)</i>	3,3	5-6%
nahes Umland		
Brühl	0,9	1-2%
Eppelheim	0,4	1-2%
Oftersheim	0,2	1-2%
Ketsch	0,1	<1%
Gesundheit / Körperpflege	Umverteilungen in Mio. €	Umsatzumver- teilungsquote
Zone 1		
Plankstadt	0,2	8-9%
Zone 2		
Schwetzingen	1,4	9-10%
nahes Umland		
Brühl	0,6	6-7%
Eppelheim	0,3	5-6%
Oftersheim	0,1	3-4%
Ketsch	<0,1	2-3%
Randsortimente		
<p>Auch bei den weiteren Randsortimenten sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Voraussetzung für die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plankstadt ist hierfür eine Begrenzung der weiteren Randsortimente</p> <p>beim Supermarkt auf 10% der Gesamtverkaufsfläche,</p> <p>beim Drogeriemarkt auf 30% der Gesamtverkaufsfläche, mit einer Begrenzung der</p> <ul style="list-style-type: none"> - typischen Drogeriemarktrandsortimente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zoologischer Bedarf auf ca. 50 m² ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren auf ca. 40 m² ▪ Babyartikel, Baby- und Kinderbekleidung, Spielwaren auf ca. 80 m² ▪ Wäsche und Strumpfwaren auf ca. 20 m² ▪ Foto und Zubehör auf ca. 60 m² 		

- Haushaltswaren auf ca. 100 m²
- sonstige Randsortimente insgesamt auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

8. Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Ansiedlung eines Supermarktes des Anbieters Edeka inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 800 m² am Standort Jahnstraße. Somit ist eine Ansiedlung vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurden für einzelne Sortimente maximale Verkaufsflächen für einzelne Vorhaben ermittelt, bei denen die raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden und zugleich Entwicklungspotenziale für benachbarte Kommunen (Oftersheim) „frei“ gehalten werden (siehe auch interkommunales Einzelhandelskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen).

Dies hat zur Konsequenz: Es sind **Bebauungsplanfestsetzungen notwendig die über eine reine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche pro Vorhaben hinausgehen.**

Damit durch das Vorhaben städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sind folgende angesetzten Verkaufsflächen zur Umsatzermittlung im Bebauungsplan aufzunehmen:

Edeka:

- Supermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² , es entfallen dabei auf
 - einen Backshop maximal 70 m² Verkaufsfläche
 - auf den Supermarkt maximal 1.430 m² Verkaufsfläche, davon
 - maximal 1.290 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
(=90% der Verkaufsfläche des Supermarkts)
 - davon maximal 120 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
(=8% der Verkaufsfläche des Supermarkts)
 - davon maximal 145 m² sonstige Randsortimente
(=10% der Verkaufsfläche des Supermarkts)

Drogeriemarkt:

- Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m²
 - davon maximal 560 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
(=70% der Gesamtverkaufsfläche)
 - davon maximal 175 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
(=22% der Gesamtverkaufsfläche)
 - davon maximal 240 m² sonstige Randsortimente mit einer Verkaufsflächenbegrenzung der Sortimente
(=30% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Zoologischer Bedarf: max. 50 m²
(=7% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Papier / Bürobedarf / Schreibwaren: max. 40 m²
(=6% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Spielwaren, Babyartikel, Baby- und Kinderbekleidung: max. 80 m²
(=11% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Wäsche, Strumpfwaren: max. 20 m²
(=3% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Foto und Zubehör: max. 60 m²
(=9% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Haushaltswaren: max. 100 m²
(=14% der Gesamtverkaufsfläche)
 - Sonstige Randsortimente: max. 80 m²
(=10% der Gesamtverkaufsfläche)

2 Die Rahmenbedingungen

2.1 Methodischer Ansatz

Im Folgenden wird der methodische Ansatz des Vorhabens erläutert.

Für eine valide und fundierte Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg sowie nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben, Planstandort),
- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

Es ist offensichtlich, dass einer Auswirkungsanalyse eine **belastbare Datenerhebung** zugrunde gelegt werden muss. Im Folgenden sind die angewandten Methoden im Rahmen der Analyse über das Vorhaben in den relevanten Sortimenten aufgeführt:

- Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im weiteren Umland.
- Begehung des Planstandortes.

Fazit: Durch die Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter im gesamten Einzugsgebiet gemäß quantitativer und qualitativer Kriterien liegen **belastbare Bestandsdaten** vor. Hinweis: Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf die sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

2.2 Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus

a) Vorgaben der Raumordnung in Baden-Württemberg

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde/Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.¹ Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

¹ Für die Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) kann als Anhalts- und Orientierungswert auf die Kriterien der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 zurückgegriffen werden (vgl. BRS Bd. 85 Nr. 77 (VGH Baden-Württemberg, 24.10.2017, 5 S 1003/16).

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).
- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

b) Relevante Aussagen des Regionalplans Rhein-Neckar (2014)

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014) trifft in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsgroßprojekte – Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) folgende relevante Aussagen:

1.7.1 Verbrauchernahe Versorgung

1.7.1.1 Verbrauchernahe Versorgung (G)

Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

1.7.2 Allgemeine Vorgaben

1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit (Z)

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

1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z)

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

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

1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z)

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

1.7.2.4 Beeinträchtigungsgesbot (Z)

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

1.7.2.5 Integrationsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. 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.

1.7.2.6 Hersteller-Direktverkaufszentren (Z)

Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur an integrierten Standorten von Oberzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen hierfür auch Mittelzentren in Betracht, sofern die raumordnerischen Zielvorgaben gemäß Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 eingehalten werden.

1.7.2.7 Erreichbarkeit (G)

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

1.7.3 Räumliche Zuordnung

1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf 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.

1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z)

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

1.7.4 Weitere regionalplanerische Vorgaben

1.7.4.1 Einzelhandelsagglomeration (Z)

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

1.7.4.2 Bestandsschutz von Einzelhandelsgroßprojekten (G)

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz.

Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.

1.7.4.3 Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten (G)

Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten.

Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

1.7.4.4 Grenzüberschreitende Abstimmung (G)

Bei Einzelhandelsgroßprojekten, die sich über Staats- und Landesgrenzen hinaus auswirken, soll eine frühzeitige Information und Abstimmung erfolgen.

c) Zentrale Aussagen des Leitbilds zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Das „Leitbild zur Steuerung des Einzelhandels in Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen“ des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurde im Jahr 2019 fortgeschrieben. Folgende Leitlinien werden zur Steuerung des Einzelhandels definiert:

Leitbild:

1. Stärkung der Nahversorgung in integrierten Lagen

Alle drei Gemeinden streben eine Stärkung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandels in integrierten Lagen an. Aufgrund der bis 2019 erreichten guten Versorgungssituation sind weitere Entwicklungen in allen drei Gemeinden dann möglich, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Grundversorgung entstehen.

1) Neue Ansiedlungen nur in Vereinbarkeit mit dem Leitbild

In allen drei Gemeinden wird ab sofort kein weiterer nahversorgungsbezogener Einzelhandel zugelassen, ohne dass dieser auf Vereinbarkeit mit dem vorliegenden Leitbild geprüft wurde. Falls ein geplantes Vorhaben diesen Zielen widerspricht, wird die betroffene Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Verhinderung durchführen. Dies gilt auch im Falle einer bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit. Mögliche Maßnahmen sind in den §§ 14 -18 BauGB „Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen“ geregelt.

2) Prüfung der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten

Alle drei Gemeinden prüfen flächendeckend die derzeit bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten hinsichtlich nahversorgungsbezogenem Einzelhandel in den nicht integrierten Lagen, also insbesondere im Bereich der gewerblichen Bauflächen. Im Falle bestehender Zulässigkeiten sollen die Bebauungspläne entsprechend dem Leitbild geändert werden. Hierzu gehören ggfs. auch „Umstellungen“ auf die BauNVO von 1990 oder die Nutzung des § 9 (2A) BauGB (Steuerung von Zulässigkeitsvoraussetzungen in Gebieten nach § 34 BauGB).

3) Zulässigkeit in integrierten Lagen

In allen drei Gemeinden ist nahversorgungsbezogener Einzelhandel weiter möglich, wenn sich der Standort in integrierter Lage befindet und wenn die planungsrechtlichen Zulässigkeiten keine negativen Wirkungen auf das hier niedergelegte Leitbild, insbesondere in Bezug auf die angestrebte Entwicklung in den Nachbarkommunen, erwarten lassen.

In Teilräumen ohne Nähe zu einem Anbieter sind neue Märkte sinnvoll, um die wohnungsnah Grundversorgung zu verbessern. Die Zulässigkeit nach Sortiment, Größe und Lage ist in allen drei Gemeinden jeweils im Einzelfall zu prüfen. Wesentliche Beurteilungskriterien sind der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie mögliche Auswirkungen auf die bestehende wohnungsnah Grundversorgung.

4) Oftersheim und Plankstadt mit Vorrang bei der Ansiedlung

Aufgrund der bestehenden Unterversorgung von Oftersheim und Plankstadt haben diese Gemeinden grundsätzlich solange Vorrang bei der Ansiedlung von nahversorgungsbezogenem Einzelhandel, bis ein Ausgleich soweit wie möglich geschaffen ist. Die bestehenden Konzepte zum nahversorgungsbezogenen Einzelhandel von Oftersheim und Plankstadt werden mit Schwetzingen abgestimmt. Schwetzingen unterstützt die beiden anderen Gemeinden bei ihren Bestrebungen zur Ansiedlung.

5) Bestandsorientierte Erweiterungen

Die bestehenden Betriebe in nicht integrierter Lage stehen unter Bestandsschutz. Im Falle möglicher Änderungen wie bspw. Erweiterungs- oder Verlagerungswünschen soll eine Steuerung in die integrierten Lagen erfolgen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge bestandsorientierter Erweiterungen ist nach Einzelfallprüfung möglich.

d) Aussagen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen

Im interkommunalen Einzelhandelskonzept Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim Plankstadt Schwetzingen, imakomm AKADEMIE (2019) werden folgende zentrale Aussagen zum projektrelevanten Sortimentsbereich getroffen:

Verkaufsflächenprognose bis 2030:

- *[...] die Gemeinde Plankstadt wird im Jahr 2030 **wesentliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen haben. Es erfolgt eine Nahversorgung durch zwei Lebensmitteldiscounter im nördlichen sowie im südlichen Gemeindegebiet, die zugleich auch der Versorgung im Sortiment Gesundheit / Körperpflege durch ihre Randsortimente dienen.*

*Der **Betriebstyp Supermarkt fehlt in Plankstadt**. Entsprechend sollten die bestehenden freien Kaufkraftpotenziale für diesen Betriebstyp Verwendung finden. Gemäß Szenario 2 bestehen Eigenpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3.700 m² in Plankstadt (Supermarkt), wobei durch Anbieter in Schwetzingen bereits ein hoher Anteil davon gebunden wird, so dass in der **gesamten Raumschaft Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen noch ca. 2.800 m² Verkaufsflächenpotenzial verbleiben**. Da **auch Oftersheim einen Kaufkraftabfluss** in ähnlicher Größe zu verzeichnen hat, sollten die **bestehenden freien Kaufkraftpotenziale auf beide Kommunen aufgeteilt werden**.*

*Dies bedeutet für den Standort **Plankstadt**, dass eine (marktfähige) Entwicklung eines **Supermarktes mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von bis zu ca. 1.400 m² grundsätzlich möglich erscheint**. [...] Gegebenenfalls vorhandene Auswirkungen sind im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalyse bei einem konkret vorliegenden großflächigen Einzelhandelsprojekt zu prüfen.*

- *Im Sortimentsbereich **Gesundheit / Körperpflege** besteht in Plankstadt **derzeit noch kein Anbieter** mit einem umfänglichen Hauptsortiment, so dass die **bestehenden Potenziale für den Standort Plankstadt freigehalten werden sollten**.*

*Hintergrund: bei Betrachtung der gesamten Raumschaft Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen verbleiben, bedingt durch die bestehende gute Versorgungssituation in Schwetzingen, lediglich insgesamt noch ca. 450-650 m² Verkaufsflächenpotenzial. Bei den aktuellen Flächenkonzepten der in Frage kommenden Anbieter beträgt der Sortimentsanteil Gesundheit / Körperpflege ca. 50-60%, so dass bei einer erwarteten Verkaufsfläche von ca. 600-800 m² eine **Umsetzung eines zusätzlichen neuen Marktes** bei Betrachtung des Potenzials **nur an einem zusätzlichen Standort (= Plankstadt) möglich** ist.*

Bei der Umsetzung eines Marktes in Plankstadt mit ca. 600-800 m² Verkaufsfläche (bei ca. 50-60% Verkaufsflächenanteil Drogeriewaren) werden von den bestehenden Potenzialen damit ca. 360-480 m² gebunden. Damit verbleiben von den vorhandenen Potenzialen von ca. 450-650 m² noch ca. 90-170 m² Verkaufsfläche.²

e) Aussagen des Einzelhandelskonzepts Plankstadt

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Plankstadt ist in Kapitel 6 des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes „Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim Plankstadt Schwetzingen“ (2019) speziell für Plankstadt ausgeformt. Es legt über die Grundsätze der Einzelhandelssteuerung sowie dem Standortkonzept die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Plankstadt fest. Relevante Aussagen hinsichtlich des geplanten Gesamtvorhabens sind:

Grundsatz 1: Innenstadtrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Plankstadt angesiedelt werden.

- 1a *Innenstadtrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll zum Schutz bestehender Angebote nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.*
- 1b **Innenstadtrelevante Randsortimente sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs begrenzt werden.** Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer **Beschränkung auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. wenn eine Unschädlichkeit des innenstadtrelevanten Randsortiments für den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt ist** (beispielsweise wenn das Sortiment nicht mehr als Hauptsortiment oder nicht untergeordnetes Randsortiment im Zentralen Versorgungsbereich vorhanden ist). Gegebenenfalls kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Diese ist **im Einzelfall zu prüfen**.
- 1c *Für bestehenden Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll ein qualifizierter (= aktiver) Bestandschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsflächenenerweiterungen sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein.*
- 1d *Für den innenstadtrelevanten Einzelhandel gilt: **Abweichungen** von Grundsatz 1a-c sind in jedem Falle **zu begründen**. Sie sollen nur dann überhaupt möglich sein, wenn eine **Unschädlichkeit des Vorhabens für den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt ist** (beispielsweise das Sortiment ist nicht mehr als Hauptsortiment im Zentralen Versorgungsbereich vorhanden). Aktuell liegen folgende innenstadtrelevante Sortimente (Hauptsortiment und nicht untergeordnetes Randsortiment) im Zentralen Versorgungsbereich von Plankstadt vor:*
- Blumen
 - Medizinisch-orthopädische Artikel
 - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

² Hinweis: Bei den dargestellten Verkaufsflächenpotenzialen handelt es sich um im Jahr 2030 freie Kaufkraftpotenziale, Umsatzumverteilungen sind entsprechend nicht berücksichtigt. Das heißt ggf. können auch größere Verkaufsflächen umgesetzt werden, soweit schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Augenoptik

Grundsatz 2: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich und an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten in Plankstadt.

- 2a Großflächiger (ab 800 m² Verkaufsfläche) nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) soll nur im Zentralen Versorgungsbereich und an **ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der Grundversorgung** in Plankstadt angesiedelt werden. Aktuelle stellen die Standorte Oftersheimer Landstraße und Gewerbering ausgewiesene Nahversorgungsstandorte dar. Die **Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte ist möglich**, muss allerdings mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen vereinbar sein.
- 2b Kleinflächiger (<800 m² Verkaufsfläche) nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ausgewiesener Nahversorgungsstandorte von Plankstadt angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

3 Das Vorhaben

3.1 Daten zum Vorhaben

In der folgenden Grafik werden die zentralen Daten des Vorhabens dargestellt:

Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens

Betriebstyp	maximal geplante Verkaufsfläche
Supermarkt davon Edeka (inkl. Mall und Windfang) davon Bäcker	ca. 1.500 m ² ca. 1.430 m ² ca. 70 m ²
Drogeriemarkt	ca. 800 m ²
GESAMTVORHABEN	ca. 2.300 m ²

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Flächenlayout nach Angaben Firma Edeka, Oktober 2019.

Hinweis: Aktuelle Planungen gehen für den Drogeriemarkt von ca. 700-720 m² aus. Da aber noch kein finales Flächenlayout feststeht, wird in vorliegender Auswirkungsanalyse von einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 800 m² ausgegangen.

3.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

Grafik: Analyse des Planstandortes

Supermarkt und Drogeriemarkt	
Standort	Jahnstraße (westlich angrenzend an die Mehrzweckhalle der Stadt Plankstadt)
Räumliche Lage	Lage am westlichen Ortsrand der Stadt Plankstadt
Erreichbarkeit	<p><u>via Pkw</u>: aufgrund der Andienung über die Jahnstraße sowohl von der Bundesstraße B535 als auch über die westlichen Wohngebiete von Plankstadt gute Erreichbarkeit gegeben.</p> <p><u>via ÖPNV</u>: Andienung über den Bürgerbus Plankstadt in Standortnähe (ca. 250 m (Jahnstraße/Westende) bzw. ca. 350 m (Dürer Straße / Neurott) am Standort vorhanden.</p> <p><u>via Fahrrad / fußläufig</u>: eine fußläufige Anbindung ist für die angrenzenden Wohngebietslagen (Entfernung ca. 100 m) ist gegeben. Diverse Fuß- und Radwege führen zum Standort.</p>
derzeitige Nutzung & Funktion des Standortes	Brachliegende Fläche
Nutzungen im Standortumfeld	Mehrzweckhalle der Stadt Plankstadt (im Osten), Tennisanlage mit Gastronomie und Spielplatz (im Norden), Wohngebiet (in Nordosten), eine gewerbliche Nutzung (Autohaus), Wohnfunktion

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Auf Basis dieser ersten Analyse ist es nun möglich den Planstandort in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von Plankstadt einzuordnen:

Lage des Standortes:

- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- innerhalb eines Standortes der zukünftig in Plankstadt als ausgewiesener Nahversorgungsstandort dienen soll.

Grafik: Lage des Planstandortes Jahnstraße im Stadtgebiet von Plankstadt



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Nutzungsumfeld des Planstandortes Jahnstraße



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

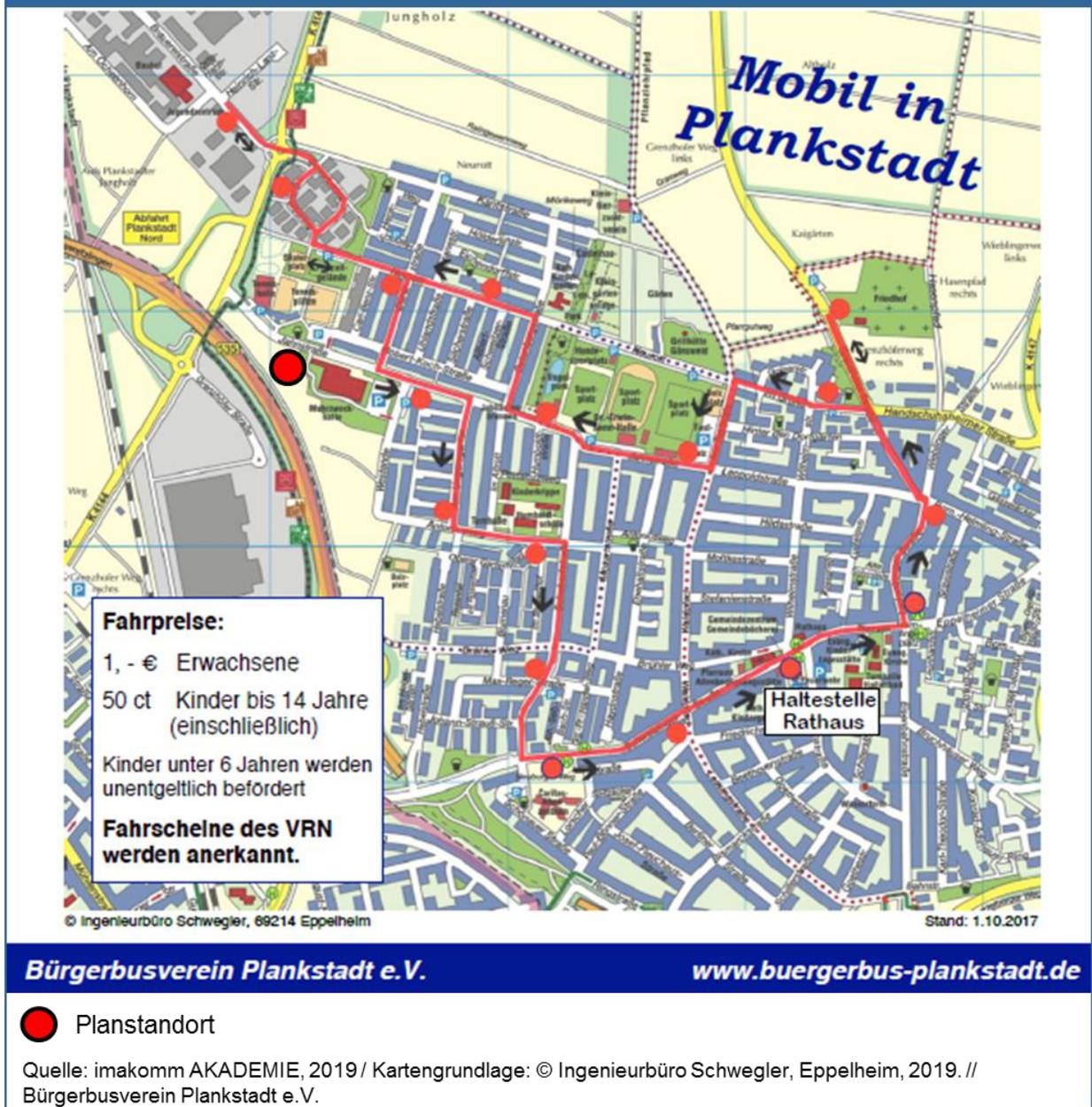
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019
 Kartengrundlage: www.openstreetmap.org, 2019

Wohnbebauung

Planstandort

Grafik: Anbindung des Planstandortes an den Bürgerbus Plankstadt

Anbindung des Planstandortes an den Bürgerbus (1/2-Stundentakt)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

3.3 Fazit

Bereits nach Analyse des Planstandortes lassen sich folgende Aussagen für das Vorhaben ableiten:

Positive Standortfaktoren:

- Standort im zentralörtlichen Versorgungskern
- Standort an einem zukünftig ausgewiesenen Nahversorgungsstandort des Einzelhandelskonzeptes Plankstadt (durch Gemeinderatsbeschluss vorgesehen)
- gute Einsehbarkeit
- fußläufig erreichbarer Wohnbebauung unmittelbar im Umfeld der Jahnstraße
- gute infrastrukturelle Anbindung
 - gute Erreichbarkeit per PKW, da direkt an der verkehrlich gut angebundenen Mehrzweckhalle gelegen
 - ausreichend Parkierungsflächen geplant
 - Busanbindung in direkter Standortnähe, somit eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet
- Lage innerhalb eines etablierten Einzelhandelsstandortes
- Standort als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept ausgewiesen

Negative Standortfaktoren:

- Neuversiegelung derzeit ungenutzter Fläche erforderlich
- Ortsrandlage (in Plankstadt stehen allerdings keine innerörtlichen Flächen zu Verfügung, die eine noch größere Nähe zur Wohnbebauung aufweisen und gleichzeitig eine mindestens so gute verkehrliche Anbindung (ÖPNV) aufweisen.

Inwieweit das geplante Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen für bestehende Versorgungslagen führen könnte bzw. bis zu welcher Verkaufsflächengröße je Sortiment eben nicht von einer solchen Schädigung auszugehen ist, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

4 Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

4.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt.

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** – auch angesichts der aktuellen Wettbewerbssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich – haben.

Aufgrund der genannten Einschätzungen kann von folgendem Einzugsgebiet der Vorhaben ausgegangen werden:

Grafik: Einzugsgebiet des Vorhabens

Zone	Kommunen	Einwohner ³
Zone 1	Stadt Plankstadt	10.224
Zone 2	Stadt Schwetzingen	21.546
<i>davon Zone 2a</i>	<i>Stadtteile Nordstadt, Kleines Feld</i>	5.335
<i>davon Zone 2b</i>	<i>Stadtteile Kernstadt, Hirschacker</i>	7.423
<i>davon Zone 2c</i>	<i>Stadtteile Südstadt, Oststadt, Schälzig</i>	8.788
GESAMT		31.770
Nahes Umland	Brühl, Eppelheim, Ketsch, Oftersheim	55.387

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Aufgrund der eher schwächeren Angebotsstrukturen im Norden von Schwetzingen ist ein Einzugsgebiet zu erwarten, das über das Stadtgebiet von Plankstadt hinausgeht. Im nahen Umland sind Versorgungsstrukturen vorhanden. Hier ist vor allem von Kaufkraftumlenkungen

³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4. Quartal 2017, Datenabruf 2019 (vgl. interkommunale Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Plankstadt-Oftersheim-Schwetzingen) / Einwohnerzahlen der Stadtteile prozentualer Anteil gemäß Stand 2017.

von Plankstädter Kaufkraft auszugehen, da dort aktuell die Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt fehlen. Im weiteren Umland sind vor allem Kaufkraftumlenkungen zu berücksichtigen, bei denen aufgrund bestehender Pendlerverflechtungen Kaufkraft an den Standort durch das „neue“ Angebot zurückgeholt werden kann.

Konkret auf die einzelnen Zonen übertragen heißt dies: In Plankstadt selbst ist mit sehr hohen Kaufkraftströmen an den Standort zu rechnen.

Ebenso wie aus Plankstadt sind in den in den nördlichen Stadtteilen von Schwetzingen (vor allem Zone 2a) noch Kaufkraftumlenkungen zu erwarten. Für Zone 2 (Stadt Schwetzingen) findet daher zusätzlich eine Unterteilung des Einzugsgebiets für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel statt, da hier in der Zone 2a noch eigene Angebotsstrukturen vorhanden sind. Entsprechend werden dort die zu erwartenden Kaufkraftströme im Detail dargestellt und mögliche Kaufkraftumlenkungen aus den unterversorgten nördlichen Schwetzinger Stadtteilen aufgezeigt. In Zone 2b bestehen in der Innenstadt bereits eigenen Lebensmittelangebote bzw. sind im nördlichen Stadtteil Hirschacker räumlich näher in Brühl vorhanden, so dass hier bereits von niedrigeren Kaufkraftanteilen als in Zone 2a auszugehen ist. Kaufkraft aus Zone 2c wird kaum von den neuen Angebotsstrukturen in Plankstadt tangiert werden.

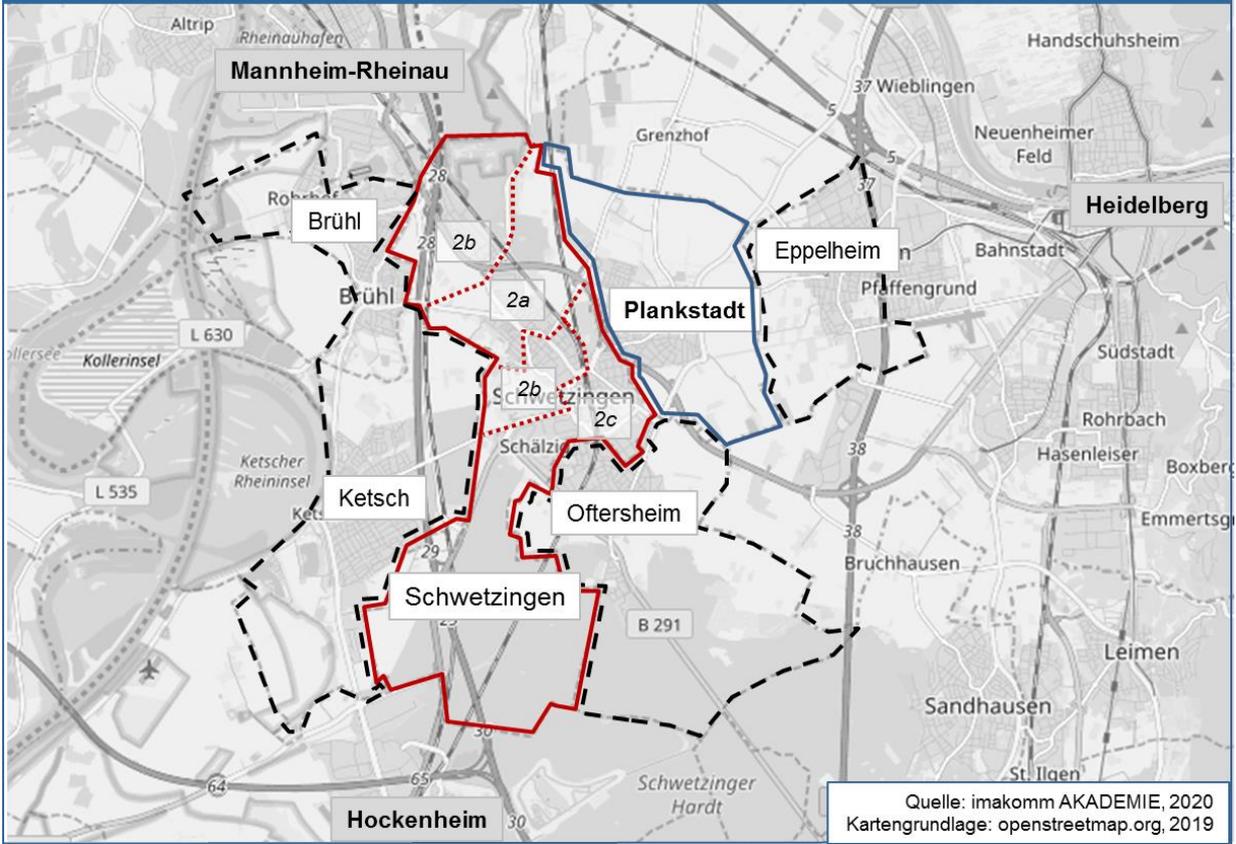
Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege bestehen keine eigenen Angebotsstrukturen innerhalb der Zone 2a, so dass Kaufkraftströme von dort bereits heute an die bestehenden Drogeriestandorte der Innenstadt bzw. der südlichen Stadtteile umgelenkt werden.

Im nahen Umland wird lediglich durch bestehende Pendlerverflechtungen aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B535 mit einzelnen Kaufkraftumlenkungen zu rechnen sein. Diese sind aber nicht als zu hoch zu bewerten, da in den jeweiligen Kommunen bereits eigene Angebote vorhanden bzw. andere Angebote standortnäher zu erreichen sind. Im nahen Umland sind damit zwar noch Kaufkraftströme existent, diese machen aber nur noch einen geringen Umsatzanteil aus, da von den in dieser Zone liegenden Kommunen auch andere Standorte aufgesucht werden. Das nahe Umland ist entsprechend auch nicht als Marktgebiet zu bewerten.

In der folgenden Karte ist das sich daraus ergebende **Einzugsgebiet des Vorhabens kartografisch** grob dargestellt.

Grafik: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens

Marktgebiet des Vorhabens Supermarkt und Drogeriemarkt am Standort „Jahnstraße“ (Plankstadt)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020
Kartengrundlage: openstreetmap.org, 2019

<u>Marktgebiet</u>		<u>Umland</u>	
	Zone 1 (Plankstadt)		Zone 2 (Schwetzingen)
			nahes Umland (Brühl, Eppelheim, Ketsch, Oftersheim)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2020.

4.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Folgende Grafik zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftsituation in Plankstadt auf:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

	Kaufkraftkoeffizient	Kaufkraft ⁴ pro Einwohner im Jahr in €	Kaufkraft in Mio. €	Bewertung
Plankstadt	109,6	6.289	64,3	überdurchschnittlich
Deutschland	100	5.740	--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** im für das Vorhaben in den planobjektrelevanten Sortimenten:

Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Zonen

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Kaufkraft in Mio. €			
		Zone 1	Zone 2 (2a 2b 2c)	Umland	gesamtes Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	41-42%	26,5	56,7 (14,0 19,5 23,1)	139,7	222,8
Gesundheit / Körperpflege	8-9%	5,2	11,0	27,2	43,4

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Rundungsdifferenzen möglich.

⁴ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die GfK-Kaufkraftkennziffer 2017/2018 verwendet.

4.3 Ist-Analyse der Angebotssituation

4.3.1 Angebotssituation in Plankstadt

In Plankstadt ist der relevante Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) durch verschiedene Anbieter vertreten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

Grafik: Angebotssituation im Plankstadt – Nahrungs- und Genussmittel

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (> 2.500 m ² Verkaufsfläche)	nicht vorhanden
Supermarkt (400- 2.500 m ² Verkaufsfläche)	nicht vorhanden
Lebensmitteldiscounter	Netto, Penny
Sonstige Angebote	Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. internationale Spezialitäten), Randsortimentsangebote

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Angebotssituation im Plankstadt –Gesundheit / Körperpflege

Betriebstyp	Beschreibung des Angebots
Drogeriemarkt	nicht vorhanden
Sonstige Angebote	Apotheken (2x), Sanitätswaren, Randsortimentsangebote (Kosmetik Studio, Lebensmittelhandel etc.)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Damit ergeben sich für Plankstadt folgende zentrale Ausstattungskennziffern:

Grafik: Ausstattungskennziffern in Plankstadt nach relevanten Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Kaufkraft- bindungs- quote	Bewertung
Nahrungs- und Genussmittel	2.810	11,7	44%	30-31%	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig
Gesundheit / Körperpflege	590	2,7	53%	25-26%	Kaufkraft fließt ab, Versorgung noch ausbaufähig

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Hinweise zu den Ausstattungskennziffern:

Es werden sortimentsscharfe Verkaufsflächen verwendet. Das heißt es fließen nur Verkaufsflächen und Umsätze des untersuchten Sortiments pro Betrieb in die Kennzahlen ein.

Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes¹. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Rückschlüsse auf die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes allein anhand dieser Kennziffer sind nur bedingt möglich, da nur die Einzelhandelsausstattung in Bezug auf die eigene Standortkommune wiedergespiegelt wird. Weist eine Kommune einen großen zugewiesenen Verflechtungsbereich auf (Gebiet das die Kommune aus raumordnerischer Sicht versorgen soll), kann selbst bei einer zunächst überdurchschnittlich wirkenden Zentralität die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Gesamttraum unterdurchschnittlich sein.

Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in der Standortkommune ermittelt. Das heißt anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil von vor Ort stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Stadt Plankstadt ein „rein statistisch“ unterdurchschnittliches Versorgungsniveau aufweist. Die Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt fehlen. Entsprechend bestehen hohe Kaufkraftabflüsse zu benachbarten Versorgungslagen.

4.3.2 Angebotssituation im Marktgebiet

Grafik: Angebotssituation im Marktgebiet – Nahrungs- und Genussmittel

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 2	83,5	147%	<u>Betriebstypen:</u> Große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Metzger, Getränkemärkte, spezialisierte Lebensmittelbetriebe	wesentlicher Kaufkraftzufluss
Zone 2a	2,5	17%	<u>Größere Anbieter:</u> Nah & Gut <i>im Stadtteil Nordstadt</i>	wesentlicher Kaufkraftabfluss
Zone 2b	19,0	97%	<u>Größere Anbieter:</u> Kaufland <i>im Stadtteil Kernstadt</i>	Vollversorgung
Zone 2c	62,0	268%	<u>Größere Anbieter:</u> Rewe <i>im Stadtteil Südstadt</i> , Rewe, denn's Biomarkt, Netto, Penny, BiM Markt, Aldi Süd, Lidl <i>im Stadtteil Oststadt</i> , Aldi Süd, Lidl, Da Tenance <i>im Stadtteil Schälzig</i>	wesentlicher Kaufkraftzufluss
nahes Umland	129,3	93%	<u>Betriebstypen:</u> Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, spezialisierte Lebensmittelbetriebe <u>Größere Anbieter:</u> Edeka, Lidl, Aldi Süd, Netto und Rewe in Eppelheim, Real, Lidl, Aldi Süd, Penny, Netto und Edeka in Brühl, Aldi, Lidl, Rewe und Nahkauf in Ketsch, Netto und Edeka in Oftersheim	Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Rundungsdifferenzen möglich.

Grafik: Angebotssituation im Marktgebiet – Gesundheit / Körperpflege

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentra- lität	Beschreibung des Angebots	Bewertung
Zone 2	15,3	139%	<u>Betriebstypen:</u> Drogeriemarkt, Apotheken <u>Größere Anbieter:</u> dm und Müller in Schwetzingen	wesentlicher Kaufkraftzufluss
nahes Umland	19,7	72%	<u>Betriebstypen:</u> Drogeriemarkt, Apotheken, Sanitätswaren, Kosmetikstudios (Randsortiment) <u>Größere Anbieter:</u> dm in Eppelheim, dm in Brühl, Rossmann in Oftersheim	wesentlicher Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

4.3.3 Gesamtbewertung der Wettbewerbssituation

Insgesamt verliert Plankstadt Kaufkraft an Zone 2 (Schwetzingen), in Teilen aber auch nach Brühl im nahen Umland, wo eine starke Nahversorgungsausstattung in Gewerbegebietslage vorhanden ist (Zentralität Nahrungs- und Genussmittel ca. 157% sowie Gesundheit / Körperpflege 116%). In den weiteren Kommunen des nahen Umlandes besteht selbst ein Kaufkraftabfluss (siehe auch interkommunale Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen).

Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Marktgebiet – Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1	Zone 2 (2a 2b 2c)			nahes Umland	Gesamtraum
Zentralität	44%	147%			93%	101%
		17%	97%	268%		
Kaufkraftverflechtungen	wesentlicher Kaufkraftabfluss	wesentlicher Kaufkraftzufluss			Kaufkraftabfluss	Vollversorgung

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Grafik: Zusammenfassende Bewertung der Ausstattung im Marktgebiet – Gesundheit / Körperpflege

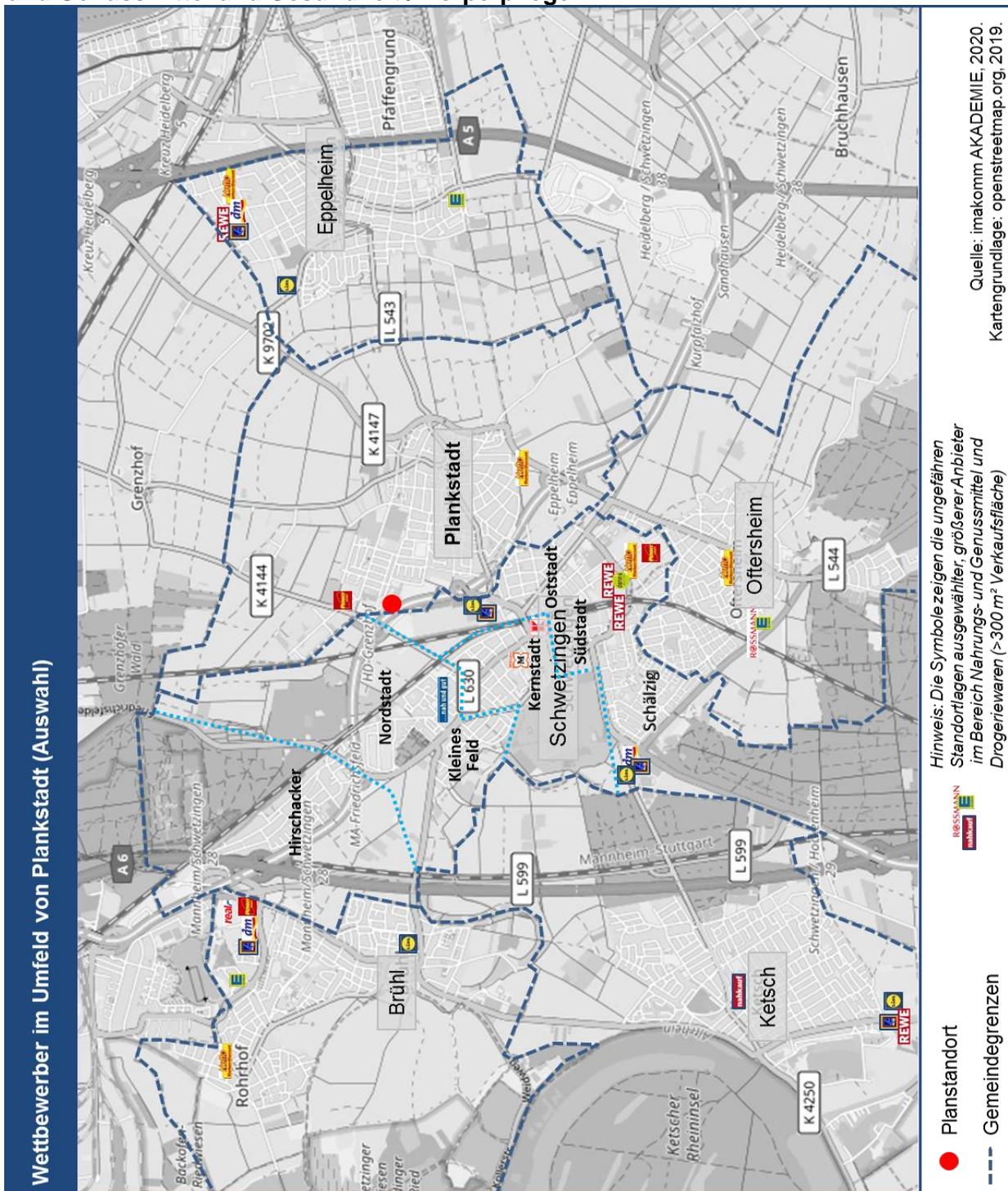
Gesundheit / Körperpflege	Zone 1	Zone 2	nahes Umland	Gesamtraum
Zentralität	53%	139%	72%	87%
Kaufkraftverflechtungen	wesentlicher Kaufkraftabfluss	wesentlicher Kaufkraftzufluss	wesentlicher Kaufkraftabfluss	Kaufkraftabfluss

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Im weiteren Umland ist aufgrund bestehender Pendlerverflechtungen vor allem auf die Standorte Heidelberg und Mannheim zu verweisen, wo eine insgesamt breit gefächerte Versorgungssituation besteht. In Heidelberg muss dabei insbesondere auf die aktuellen Entwicklungen im Patrick-Henry-Village hingewiesen werden, wo im Umfeld der B535 ein neues Quartier mit ca. 10.000-15.000 Einwohner entstehen soll. Hierbei soll ein eigenes Nahversorgungsangebot den entstehenden Bedarf abdecken.

Folgende Grafik zeigt zudem die räumliche Lage der wesentlichen Wettbewerber.

Grafik: Zentrale Wettbewerber im Umland von Planstandort – Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege



5 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Im Rahmen der Prüfung des Gesamtvorhabens wurde deutlich, dass zur Umsetzung des Gesamtvorhabens eine Festsetzung nur nach Betriebstyp im Bebauungsplan nicht ausreichend ist, da bei dem dann möglichen Ausreizen der maximalen Gesamtverkaufsfläche pro Vorhaben für ein Sortiment das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot nicht mehr eingehalten werden kann, wenn dabei zugleich gemäß interkommunalem Nahversorgungskonzept von Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen weitere Nahversorgungsentwicklungen an anderen Standorte (siehe vor allem Oftersheim) abgesichert werden sollen.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse für die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit- / Körperpflege mögliche Umsätze ermittelt, für die sowohl das Beeinträchtungsverbot als auch das Kongruenzgebot noch eingehalten werden können.

Die Ableitung dieser maximalen Umsätze erfolgte anhand der Umsatzherkünfte nach dem Marktanteilskonzept. Diese wurden zugleich anhand der Berechnung der Umsatzerwartungen nach Flächenproduktivitäten auf Plausibilität überprüft.

Methodische Hinweise:

Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietszonen.

Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

5.1 Umsatz nach Flächenproduktivitäten

Insgesamt konnten im Rahmen der **Sensitivitätsanalyse** folgende umsetzbare **Umsätze** nach Sortimenten für das Gesamtvorhaben ermittelt werden:

- **Nahrungs- und Genussmittel** **ca. 7,0 Mio. €**
- **Gesundheit / Körperpflege** **ca. 3,5 Mio. €**

Aktuell kann basierend auf aktuellen Flächenproduktivitäten (Umsatz in € pro m² Verkaufsfläche im Jahr) von nachfolgend dargestellten Umsätzen ausgegangen werden. Dabei werden für den Anbieter Edeka **anbieterspezifische Flächenproduktivitäten** verwendet, für den Drogeriemarkt werden die maximalen Flächenproduktivitäten der in der Diskussion stehenden Anbieter verwendet,⁵ so dass unabhängig vom tatsächlichen Anbieter eine ausreichend kritische Bewertung erfolgt.

Grafik: Umsatzerwartung der Einzelvorhaben nach der Flächenproduktivität

Anbieter	Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in € / m ²	erwarteter Verkaufsflächenanteil in %	Umsatz in Mio. €
	1=3/2	2		3
Supermarkt	ca. 1.500		--	6,7
davon Edeka	ca. 1.430	4.480⁶		6,4
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 1.290		bis zu 90%	5,7
davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 120		bis zu 8%	0,5
davon weitere Randsortimente	bis zu 145		bis zu 10%	0,6
davon Backshop	ca. 70	4.714⁷	--	0,3

⁵ Hinweis: Derzeit steht fest, dass der Anbieter dm für eine Ansiedlung am Standort nicht in Frage kommt. In Konsequenz werden für den geplanten Drogeriemarkt die Flächenproduktivität des auf den m² nächstleistungsfähigen Anbieter verwendet: Rossmann: ca. 5.390 € / m², Budnikowsky: ca. 4.490 € / m², Müller ca. ca. 5.260 € / m². (Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019).

⁶ Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019.

⁷ Quelle: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks, 2019. Für einen Bäcker kann von einem leistungsfähigen Anbieter ausgegangen werden, hierbei sind Umsätze von ca. 0,3 Mio. € für einen durchschnittlichen Bäcker an einem frequentierten Standort anzusetzen (höherer Umsatz als in der Regel in einem kleinen Ort ohne zusätzliche Lebensmittelangebote erzielt werden kann).

Drogeriemarkt	bis zu 800	5.390	--	4,3
davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 560		bis zu 70%	3,0
davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 175		bis zu 22%	0,9
davon weitere Randsortimente	bis zu 240		bis zu 30%	1,3
GESAMTVORHABEN	bis zu 1.300			11,0

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Dabei übersteigen die Umsätze einzelner Sortimente pro Vorhaben die Gesamtumsätze eines Vorhabens leicht. Hierüber soll eine ausreichende Nutzungsflexibilität gewährleistet werden. Die **maximale Gesamtverkaufsfläche pro Vorhaben** ist aber **als fix anzusetzen**.

5.2 Umsatz nach Abschätzung von Marktanteilen

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** der Vorhaben abgeschätzt werden. Hierbei werden die Marktanteile in der Standortkommune Plankstadt selbst als auch im Marktgebiet berücksichtigt.

Auch hier gilt:

Die Umsätze einzelner Sortimente pro Vorhaben übersteigen die Gesamtumsätze eines Vorhabens leicht. Hierüber soll eine ausreichende Nutzungsflexibilität gewährleistet werden. Die **maximale Umsatzerwartung pro Vorhaben sowie für das Gesamtvorhaben** ist aber **als fix anzusehen**, da die maximale Verkaufsfläche des Vorhabens entsprechend festgesetzt wird.

**Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilskonzept
– Nahrungs- und Genussmittel**

Marktgebiets- zonen:	Nahrungs- und Genussmittel					
	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufs- tendenz nach Plank- stadt	Marktanteile in %	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatz- anteile am Planumsatz in %
Zone 1	26,5	44%	++	15-20	5,2	74-75
davon Edeka				15-20	4,6	75-76
davon Drogeriemarkt				<5	0,7	70-71
Zone 2	56,7	147%	-	<5	0,8	11-12
2a	14,0	17%	+	<5	0,5	6-7
2b	19,5	97%	-	<5	0,3	3-4
2c	23,1	268%	-	<1	<0,1	<1
davon Edeka				<5	0,7	11-12
				<5	0,4	6-7
				<5	0,2	3-4
				<1	<0,1	<1
davon Drogeriemarkt				<1	0,1	10-11
				<5	0,1	6-7
				<1	<0,1	3-4
				<1	<<0,1	<1
Nahes Umland	139,7	93%	-	<1	0,3	4-5
davon Edeka				<1	0,2	3-4
davon Drogeriemarkt				<1	0,1	8-9
Weiteres Um- land (Streu- umsätze)	Keine Angaben	Keine Angaben	--	Keine Angaben	0,7	ca. 10
davon Edeka					0,6	ca. 10
davon Drogeriemarkt					0,1	ca. 10
Gesamtes Vorhaben:					7,0	100

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Rundungsdifferenzen möglich, alle Berechnungen werden mit den exakten rechnerischen Werten durchgeführt.

**Grafik: Umsatzerwartung nach dem Marktanteilskonzept
– Gesundheit / Körperpflege**

Marktgebiets- zonen:	Gesundheit / Körperpflege					
	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone (Zentralität)	Einkaufsten- denz nach Plankstadt	Markt- anteile in %	Umsatzer- wartung in Mio. €	Umsatz- anteile am Planumsatz in %
Zone 1	5,2	53%	++	45-50	2,5	71-72
davon Drogeriemarkt				40-45	2,1	70-71
davon Edeka				5-10	0,4	75-76
Zone 2	11,0	139%	-	<5	0,4	11-12
davon Drogeriemarkt				<5	0,3	10-11
davon Edeka				<5	<0,1	11-12
Nahes Umland	27,2	72%	-	<5	0,3	7-8
davon Drogeriemarkt				<5	0,2	8-9
davon Edeka				<5	<0,1	3-4
Weiteres Um- land (Streu- umsätze)	Keine Angaben	Keine Angaben	--	Keine Angaben	0,3	ca. 10
davon Drogeriemarkt					0,3	ca. 10
davon Edeka					<0,1	ca. 10
Gesamtes Vorhaben:					3,5	100
++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach						

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Rundungsdifferenzen möglich, alle Berechnungen werden mit den exakten rechnerischen Werten durchgeführt.

Grafik: Umsatzerwartung für das Gesamtvorhaben nach dem Marktanteilskonzept

Marktgebietszonen	sonstige Randsortimente		Gesamtvorhaben	
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile in %
Zone 1	1,4	72-73	8,1	73-74
davon Edeka	0,5	75-76	5,0	75-76
davon Drogeriemarkt	0,9	70-71	3,1	70-71
Zone 2	0,2	11-12	1,2	11-12
davon Edeka	0,1	11-12	0,7	11-12
davon Drogeriemarkt	0,1	10-11	0,5	10-11
Nahes Umland	0,1	6-7	0,4	4-5
davon Edeka	<0,1	3-4	<<0,1	3-4
davon Drogeriemarkt	0,1	8-9	0,4	8-9
Weiteres Umland (Streumsätze)	0,2	ca. 10	1,1	ca. 10
davon Edeka	0,1	ca. 10	0,7	ca. 10
davon Drogeriemarkt	0,1	ca. 10	0,4	ca. 10
Gesamtes Vorhaben:	1,9	100	11,0	100

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Eine Berechnung des zu erwartenden Planumsatzes anhand von Marktanteilen bestätigt ungefähr den nach der Flächenproduktivität (Ansatz 1) berechneten Umsatzwert.

Nach der Ermittlung des möglichen Planumsatzes ist neben der Prüfung des Integrationsgebotes und Konzentrationsgebots nun auch eine Prüfung des Vorhabens anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß der aufgezeigten raumordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

6 Bewertung des Vorhabens

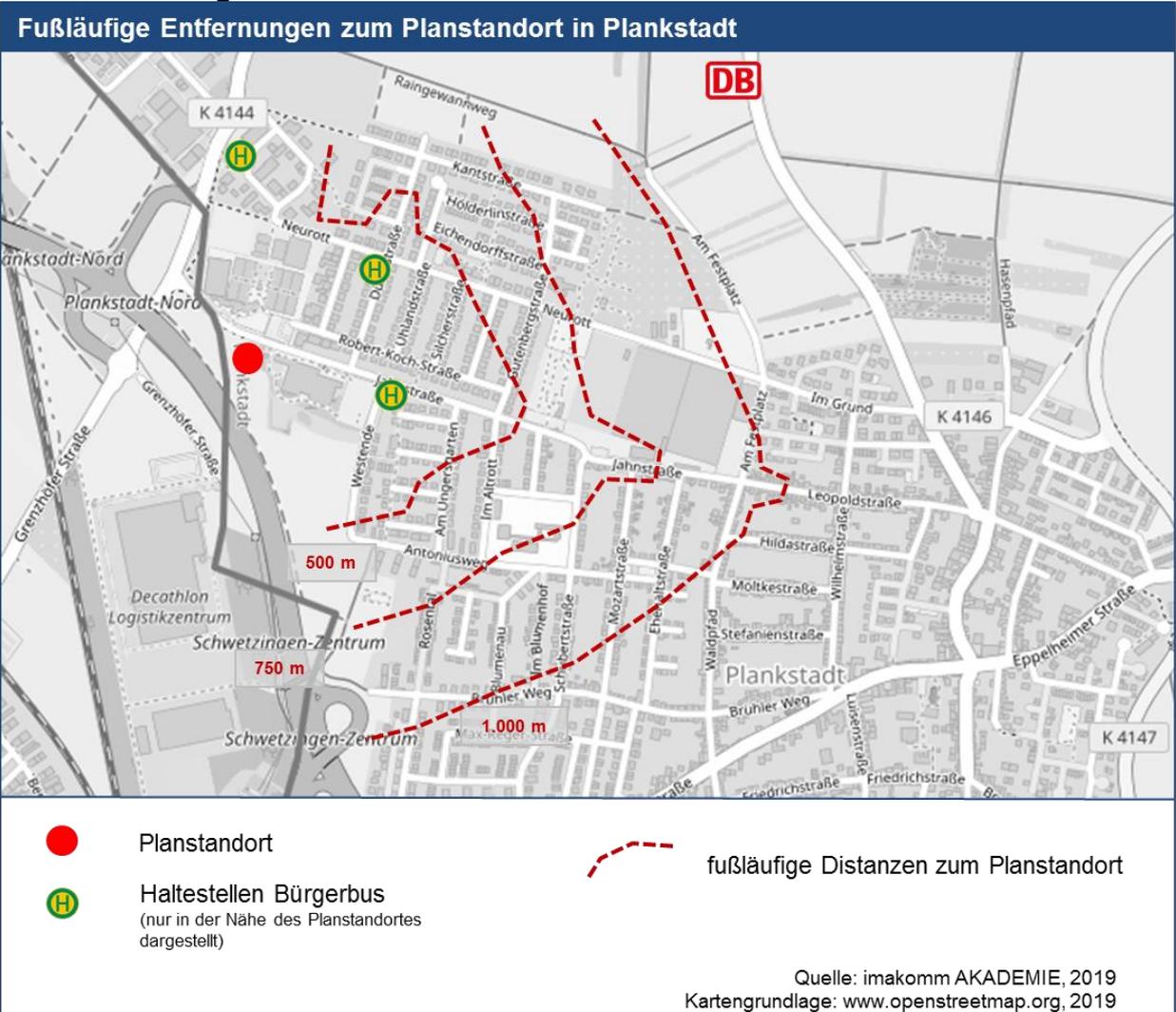
6.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot

Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Analyse:

- Der Planstandort befindet sich zwar in **Ortsrandlage**, es kann allerdings ein **fußläufiges Einzugsgebiet** erschlossen werden. Der Planstandort **schließt** in nördlicher und östlicher Richtung lediglich getrennt durch die Mehrzweckhalle der Stadt **an Wohnbebauung an**. Beim Standort handelt es sich klar nicht um eine „klassische“ Gewerbegebietslage. Mit Umsetzung des Vorhabens kann es gelingen, Fahrtbewegungen an Einzelhandelsstandorte in benachbarten Kommunen zu reduzieren.
- Der Planstandort ist bereits verkehrlich (PKW- und Fuß-/Radverkehr) **gut erreichbar** und es besteht eine Anbindung zu einem **fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet** innerhalb von 500 m mit ganz wesentlichen Wohnanteilen. Innerhalb von 1.000 m Fußweg (nicht Radius!) können große Teile des gesamten nördlichen Stadtgebiets von Plankstadt abgedeckt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit wird durch **Gehwege** am Standort neben der Mehrzweckhalle der Stadt Plankstadt sichergestellt.
- Durch den Halbstunden-Takt des Plankstädter Bürgerbus besteht eine **sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV aus dem Stadtgebiet von Plankstadt**. Im Radius von 400 Metern um den Planstandort befinden sich **drei Haltepunkte** des Bürgerbus. Eine tatsächliche verbrauchernahe Versorgung kann damit über das fußläufige Einzugsgebiet hinaus durch den Bürgerbus sichergestellt werden
- Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur Plankstadts stehen **keine Alternativstandorte** mit wesentlich besserer Anbindung an Wohngebiete zur Verfügung.

Grafik: Fußläufige Distanzen zum Planstandort



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Bewertung:

○
●
●

Das Integrationsgebot ist für den Standort „Jahnstraße“ erfüllt. Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

- vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr),
- Anschluss an Wohnbebauung,
- tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit,
- Mangel an besser geeigneten Alternativstandorten zur Sicherung der Grundversorgung

6.2 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot

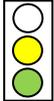
Analyse:

Im Regionalplan für die Region Rhein-Neckar (Kapitel 1.7) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen, im Einzelfall aber auch Standorte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Frage kommen, „wenn dies zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind“. Da Plankstadt eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist, kann das Konzentrationsgebot zunächst nicht eingehalten werden. Daher gilt es zu prüfen, ob das Kriterium der Sicherung der Nahversorgung für Plankstadt zum Tragen kommt:

- Mit Umsetzung der Ansiedlung des geplanten Supermarktes Edeka sowie eines Drogeriemarkts kann die **Nahversorgung des Gesamtstandortes** und auch der den Standort **umgebenden Wohngebiete deutlich verbessert** werden. Eine Versorgung durch die **Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt** in Plankstadt ist **derzeit auf dem eigenen Gemeindegebiet nicht möglich**. Lediglich zwei Lebensmitteldiscounter an den Ortsrändern dienen der Grundversorgung. Durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka sowie eines Drogeriemarkts können in Zukunft alle für Plankstadt möglichen Betriebstypen abgedeckt werden.
- Die **Deckung des Versorgungsbedarfs von Plankstadt** wird mit dem Gesamtvorhaben bedeutend **verbessert**, die geplanten Ansiedlungen gehen dabei aber insbesondere im, am Gesamtstandort schon vorhandenen, Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel nicht über die Sicherung der Grundversorgung hinaus**: Auch nach Realisierung der geplanten Ansiedlungen werden in Plankstadt noch Kaufkraftabflüsse im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bestehen (siehe zu erwartende Zentralität von ca. 70% nach Vorhabenumsetzung).
- Mit Umsetzung der Erweiterung kann somit eine wohnortnahe, verbesserte Versorgungssituation vor allem für die Wohngebiete im Nordwesten Plankstadts (aufgrund der Anbindung an den Bürgerbus aber auch an den Gesamtstandort) realisiert werden. Heute müssen die Plankstädter für eine vollständige Deckung ihres Bedarfs das

Stadtgebiet verlassen. Dieser Effekt kann durch das Angebot der bisher nicht vorhandenen Betriebstypen Supermarkt und Drogeriemarkt deutlich abgeschwächt werden, **Verkehrsströme** damit zugleich **reduziert** werden.

Bewertung:



Das Konzentrationsgebot wird für das Gesamtvorhaben erfüllt. Zwar besitzt Plankstadt keine zentralörtliche Funktion, allerdings besteht gemäß Einheitlichem Regional Rhein-Neckar die Möglichkeit der Umsetzung von großflächigen Vorhaben auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion, soweit diese der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Aus gutachterlicher Sicht besteht in Bezug auf das Konzentrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.

- **Das Vorhaben dient der Sicherung der Nah- und Grundversorgung.**
- **Schädliche Auswirkungen werden durch das Vorhaben nicht erwartet (siehe Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot).**

6.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich **mindestens 70% des Planumsatzes** im betrachteten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel **aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune** stammen müssen.

Grundsätzlich gilt: **Für die Bewertung nach dem Prüfkriterium Kongruenzgebot ist das Gesamtvorhaben relevant.**

Analyse:

- Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit dienen die Daten in den Tabellen des Kapitels „Umsatzerwartung und Umsatzherkunft“. Im Folgenden werden zunächst die Umsatzerwartungen nochmals detailliert aufgezeigt, die dann für die Bewertung des Gesamtvorhabens relevant werden.
- Bei einer Neuansiedlung eines Supermarktes des Anbieters Edeka und eines Drogeriemarktes werden für das Gesamtvorhaben ca. 73-74% des Planumsatzes (ca. 8,1 Mio. €) aus Plankstadt stammen.

Die einzelnen prozentualen Anteile werden zusammenfassend dargestellt:

Grafik: Umsatzanteile der Umsatzerwartungen dargestellt nach Zonen

Marktgebietszonen:	Gesamtvorhaben		
	Umsatzerwartung in Mio. €	Umsatzanteile	Umsatzanteile aus dem Zentralörtlichen Verflechtungsbereich
Zone 1	8,1	73-74%	73-74%
Zone 2	1,2	11-12%	
Nahes Umland	0,4	4-5%	
Weiteres Umland (Streuumsätze)	1,1	10%	
Gesamtes Vorhaben:	11,0	100%	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Somit werden für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung aller Sortimentsbereiche mindestens ca. 70% der Umsätze innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs generiert.

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Edeka und Drogeriemarkt am Standort Jahnstraße mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilskonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 73-74% der Umsätze aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Plankstadt.

6.4 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot

6.4.1 Bewertungsweg Kaufkraftströme und Auswirkungen

In den folgenden Darstellungen wird aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sind für alle Sortimente in tabellarischer Form dargestellt.

Insbesondere im Bereich der **Nahversorgung** findet eine differenzierte Betrachtung nach Standortlagen, die der Nahversorgung dienen statt. Neben der Betrachtung von Zentralen Versorgungsbereiche findet im gesamten Marktgebiet und darüber hinaus eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte statt. Diese werden in nachfolgender tabellarischer Übersicht dargestellt.

Hinweis: Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt in der tabellarischen Übersicht mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!). Dies führt dazu, dass in der folgenden Darstellung einzelne Umverteilungsquoten bei dieser „ca.-Darstellung“ zu hoch oder zu niedrig scheinen. Grund sind die damit verbundenen Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung. Die Quoten wurden aber mit den genauen Werten errechnet.

6.4.2 Tabellarische Übersicht – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf.

Umsatzherkunft						Angaben in Mio. €	
Umsatz	7,0						
	aus	Zone 1	Zone 2			Nahes Umland	Streuumsätze
			2a	2b	2c		
	5,2	0,5	0,8	0,3	0,7		
			0,3	<0,1			
Kaufkraftströme							
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	30-31%					
	auf	48-49%					
Kaufkraftrückholung	4,8						
davon aus	3,6						
Zone 2	0,1						
davon Zone 2a	0,6						
davon Zone 2b	2,9						
davon Zone 2c	1,2						
nahes Umland							
Umverteilungen gegen	Umsatz aus						
	Zone 1	2a	2b	2c	nahes Umland	Streuumsätze	
Zone 1	0,4	0,1	<0,1	<<0,1			
		0,1	<0,1	<<0,1			
Zone 2		0,5					
davon Zone 2a		<0,1	<<0,1				
davon Zone 2b		0,1	<0,1	<<0,1			
davon Zone 2c		0,2	0,1	<0,1			
nahes Umland		0,2			0,3		
		0,1	<0,1	<<0,1			
weiteres Umland						0,7	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Umverteilungen								Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2			aus nahem Umland	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
		2a	2b	2c				
Zone 1	0,4		0,1					0,5
		0,1	<0,1	<<0,1				
Zone 2			0,5				3,6	4,1
davon Zone 2a		<0,1	<<0,1				0,1	0,1
davon Zone 2b		0,1	<0,1	<<0,1			0,6	0,7
davon Zone 2c		0,2	0,1	<0,1			2,9	3,3
nahes Umland			0,2		0,3		1,2	1,7
		0,1	<0,1	<<0,1				
weiteres Umland						0,7		0,7

Umverteilungsquoten				Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz vor Ort	Umverteilungsquote	
Zone 1	0,5	11,7	4-5%	
Zone 2	4,1	83,5	4-5%	
davon Zone 2a	0,1	2,5	4-5%	
davon Zone 2b	0,7	19,0	3-4%	
davon Zone 2c	3,3	62,0	5-6%	
nahes Umland	1,7	129,3	1-2%	
weiteres Umland	0,6	k.A.	<5%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Umverteilungsquoten im Detail		<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Zone 1		
Plankstadt	0,5	4-5%
Zone 2		
Schwetzingen	4,1	4-5%
<i>Stadtteile Nordstadt, Kleines Feld (Zone 2a)</i>	0,1	4-5%
<i>Stadtteile Kernstadt, Hirschacker (Zone 2b)</i>	0,7	3-4%
<i>Stadtteile Südstadt, Oststadt, Schälzig (Zone 2c)</i>	3,3	5-6%
Nahes Umland		
Brühl	0,9	1-2%
Eppelheim	0,4	1-2%
Oftersheim	0,2	1-2%
Ketsch	0,1	<1%

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – Zone 1: Plankstadt			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zentraler Versorgungsbereich			
Innenstadtlagen	<0,1	1-2%	
Sonstige Versorgungslagen			
Nahversorgungsstandort Gewerbering	0,2	5-6%	
Nahversorgungsstandort Oftersheimer Landstraße	0,2	4-5%	
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	0,1	2-3%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Effekte / Auswirkungen Plankstadt:

- sonstige Innenstadtlagen 1-2%

Absolute Umverteilungen in Höhe von weniger als 0,1 Mio. €.

Die geringen Umverteilungen betreffen Angebote im Lebensmittelhandwerk und einem Spezialanbieter. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten.
- Nahversorgungsstandort Gewerbering 5-6%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €.

Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Details: Am Standort besteht mit Penny ein leistungsfähiger Anbieter, der heute bereits einen großen Teil der Versorgung Plankstadts übernimmt, allerdings in Gewerbegebietslage liegt. Die Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen Umverteilungen nicht gefährdet.
- Nahversorgungsstandort Oftersheimer Landstraße 4-5%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €.

Am Nahversorgungsstandort Oftersheimer Landstraße am südlichen Ortsrand Plankstadts besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Netto), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- sonstige integrierte Nahversorgungslagen 2-3%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.

Das Angebot umfasst vorrangig Bäckereien und Metzgereien sowie einen Getränkemarkt. Die Umverteilungen werden auf die verschiedenen Anbieter aufgeteilt, sodass durch die Umverteilungen pro Anbieter keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend gilt für Zone 1: Der zentrale Versorgungsbereich Plankstadts und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – Zone 2: Schwetzingen			<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zone 2a: Stadtteile Nordstadt, Kleines Feld			
Nahversorgungsstandort Friedrich-Ebert-Straße	0,1	4-5%	
sonstige Versorgungslagen	--	--	
Zone 2b: Stadtteile Kernstadt, Hirschacker			
Zentraler Versorgungsbereich			
Nahversorgungsstandort Carl-Theodor-Straße	0,6	4-5%	
sonstige Innenstadtlagen	0,2	3-4%	
sonstige Versorgungslagen	--	--	
Zone 2c: Stadtteile Südstadt, Oststadt, Schälzig			
Nahversorgungsstandort Südtangente	0,3	5-6%	
Nahversorgungsstandort Borsigstraße / Schubertstraße	0,8	4-5%	
Nahversorgungsstandort Scheffelstraße	1,4	6-7%	
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<0,1	1-2%	
sonstige Versorgungslagen	0,2	4-5%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Effekte / Auswirkungen Schwetzingen:

Zone 2a: Stadtteile Nordstadt, Kleines Feld

- Nahversorgungsstandort Friedrich-Ebert-Straße 4-5%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €. Versorgungstrukturen sind damit nicht gefährdet. Details: Am Standort besteht mit Nah und Gut ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind

Zone 2b: Stadtteile Kernstadt, Hirschacker

- Nahversorgungsstandort Carl-Theodor-Straße 4-5%
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,6 Mio. €. Am Nahversorgungsstandort besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Kaufland), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Das Angebot wird durch mehrere Anbieter ergänzt, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.

- **sonstige Innenstadtlagen** 3-4%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €.
Die Umverteilungen betreffen Angebote im Lebensmittelhandwerk und Lebensmittelangebot im Bereich Feinkost (< 70m²). Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen Umverteilungen pro Anbieter nicht zu erwarten.

Zone 2c: Stadtteile Südstadt, Oststadt, Schälzig

- **Nahversorgungsstandort Südtangente** 5-6%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Am Nahversorgungsstandort besteht ein ausreichend leistungsfähiger Vollsortimenter (Rewe).
- **Nahversorgungsstandort Borsigstraße / Schubertstraße** 4-5%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. €.
Am Nahversorgungsstandort bestehen zwei leistungsfähige Anbieter (Lidl und Aldi), so dass die Versorgungsstrukturen trotz der absolut hohen Umverteilungen nicht gefährdet sind.
- **Nahversorgungsstandort Scheffelstraße** 6-7%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,4 Mio. €.
Am Standort besteht ein leistungsfähiges Angebot (Rewe, Denn's, Netto, Getränkemarkt mit ergänzenden Angeboten). Zudem Nähe zum unterversorgten Oftersheim (43% Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel). Die Versorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.
- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Das Angebot umfasst vorrangig Spezialanbieter, Lebensmittelhandwerk, Weinhandel sowie einen Getränkemarkt. Durch die geringen Umverteilungen pro Anbieter ist keine Gefährdung der Versorgungsstrukturen zu erwarten.
- **sonstige Versorgungslagen** 4-5%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €.
Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten ist nicht von einer Bestandsgefährdung einzelner Anbieter (überwiegend in Gewerbegebietslage) auszugehen.

Zusammenfassend gilt für Zone 2: Der zentrale Versorgungsbereich Schwetzingens und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – nahes Umland		<i>Angaben in Mio. €</i>
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Brühl		
Zentraler Versorgungsbereich		
Nahversorgungsstandort Schwetzingener Straße	0,1	1-2%
sonstige Innenstadtlagen	<<<0,1	<1%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Luftschifftring	<0,1	1-2%
Nahversorgungsstandort Mannheimer Landstraße	0,7	1-2%
Nahversorgungsstandort Rheinauer Straße	<<0,1	1-2%
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<<<0,1	<1%
Eppelheim		
Zentraler Versorgungsbereich		
Innenstadtlagen	<<0,1	1-2%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Rudolf-Wild-Straße	<0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Grenzhöfer Straße	<0,1	1-2%
Nahversorgungsstandort Seestraße	0,2	1-2%
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<<<0,1	<1%
Oftersheim		
Zentraler Versorgungsbereich		
Nahversorgungsstandort Mannheimer Straße	<0,1	1-2%
sonstige Innenstadtlagen	<<0,1	1-2%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Eichendorffstraße	0,1	1-2%
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<<<0,1	1-2%

Ketsch		
Zentraler Versorgungsbereich		
Gassenäcker Straße	<<<0,1	<1%
sonstige Innenstadtlagen	<<<0,1	<1%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Hockenheimer Straße	<0,1	<1%

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Effekte / Auswirkungen Brühl:

- **Nahversorgungsstandort Schwetzinger Straße** 1-2%
 Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €. Versorgungstrukturen sind damit nicht gefährdet. Details: Am Standort besteht mit dem Discounter Lidl ein leistungsfähiger Anbieter, der durch die geringen Umverteilungen nicht gefährdet ist.
- **Sonstige Innenstadtlagen Brühl** <1%
 Absolute Umverteilungen in Höhe von deutlich unter 0,1 Mio. €. Versorgungstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren und Metzgereiwaren. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen Umverteilungen und der Aufteilung der Umverteilungen auf mehrere Anbieter nicht zu erwarten.
- **Nahversorgungsstandort Luftschifftring** 1-2%
 Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €. Versorgungstrukturen sind damit nicht gefährdet. Am Standort besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Edeka), so dass die Versorgungsstrukturen aufgrund der geringen Umverteilungen nicht gefährdet sind.
- **Nahversorgungsstandort Mannheimer Landstraße** 1-2%
 Absolute Umverteilungen in Höhe von 0,7 Mio. €. Am Standort besteht ein leistungsfähiges Angebot (Real, Aldi, Penny, dm) in Gewerbegebietslage. Der Standort versorgt heute die nördlichen Stadtteile von Schwetzingen mit. Aufgrund des umfassenden Angebots sind die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet.
- **Nahversorgungsstandort Rheinauer Straße** 1-2%
 Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €. Versorgungstrukturen sind damit nicht gefährdet. Details: Am Standort besteht mit dem Discounter Netto ein leistungsfähiger Anbieter, der durch die geringen absoluten Umverteilungen nicht gefährdet ist.

- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen Brühl** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von deutlich unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren und Spezialanbieter
Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.

Effekte / Auswirkungen Eppelheim:

- **Innenstadtlagen** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren und Spezialanbieter.
Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten.
- **Nahversorgungsstandort Rudolf-Wild-Straße** 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Am Nahversorgungsstandort Rudolf-Wild-Straße in Eppelheim besteht ein Vollsortimenter (Edeka), der durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Die Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen Umverteilungen nicht gefährdet.
- **Nahversorgungsstandort Grenzhöfer Straße** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Am Standort besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Lidl), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- **Nahversorgungsstandort Seestraße** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von 0,2 Mio. €.
Am Standort besteht ein leistungsfähiges Angebot (Rewe, dm, Netto). Aufgrund des umfassenden Angebots sind die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet.
- **Sonstige integrierte Nahversorgungslagen** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von deutlich unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen das Angebot einer Tankstelle. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist nicht zu erwarten.

Effekte / Auswirkungen Oftersheim:

- **Nahversorgungsstandort Mannheimer Straße** 1-2%
absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Am Nahversorgungsstandort Mannheimer Straße im Ortskern Oftersheim besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Netto), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- **sonstige Innenstadtlagen** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren und Spezialanbieter. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.
- **Nahversorgungsstandort Eichendorffstraße** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.
Am Standort besteht mit dem Vollsortimenter Edeka ein leistungsfähiger Anbieter, der die Versorgung Oftersheims übernimmt, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen** 1-2%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren und Spezialanbieter. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.

Effekte / Auswirkungen Ketsch:

- **Nahversorgungsstandort Gassenäcker Straße** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Die Umverteilungen betreffen den Anbieter Nahkauf im Ortskern. Eine Gefährdung ist aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten.
- **sonstige Innenstadtlagen** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Das Angebot umfasst vorrangig Anbieter im Bereich Lebensmittelhandwerk. Die Versorgungsstrukturen sind durch die geringen absoluten Umverteilungen sowie durch die Aufteilung der Umverteilungen auf mehrere Anbieter nicht gefährdet.
- **Nahversorgungsstandort Hockenheimer Straße** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Am Standort besteht ein leistungsfähiges Angebot (Rewe, Lidl, Aldi Süd).
Daher sind die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet.

Zusammenfassend gilt für das nahe Umland: Die Ortskerne in Oftersheim, Eppelheim, Brühl und Ketsch und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Aus dem **weiteren Umland** werden weitere ca. 0,6 Mio. € Umsatz durch das Gesamtvorhaben generiert. Diese sind aufgrund von Pendlerverflechtungen nicht genauer zu verorten. Aufgrund der Lage von Plankstadt zwischen Heidelberg und Mannheim ist zu erwarten, dass wesentliche Anteile u.a. aus diesen Bereichen stammen werden. Aufgrund des umfangreichen Angebots dieser Orte sind selbst bei einer vollständigen Zurechnung der gesamten Umsatzumverteilungen gegen diese Standortlagen Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 5% zu erwarten. **Schädliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen (Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) sind damit auszuschließen.**

6.4.3 Tabellarische Übersicht – Sortiment Gesundheit / Körperpflege

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Sortiment Gesundheit / Körperpflege auf.

Umsatzherkunft					Angaben in Mio. €
Umsatz	3,5				
	aus	Zone 1	Zone 2	nahes Umland	Streuumsätze
		2,5	0,4	0,3	0,3
Kaufkraftströme					
Erhöhung Kaufkraftbindungsquote	von	25-26%			
	auf	45-46%			
Kaufkraftrückholung davon aus	2,3				
	Zone 2	1,2			
	nahes Umland	0,7			
	weiteres Umland	0,5			
Umverteilungen gegen	Umsatz aus				
		Zone 1	Zone 2	nahes Umland	Streuumsätze
	Zone 1	0,2	<0,1		
	Zone 2		0,2		
	nahes Umland		0,1	0,3	
weiteres Umland				0,3	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Umverteilungen						Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	aus Zone 1	aus Zone 2	aus nahem Umland	durch Streu- umsätze	durch Kaufkraft- rückholung	GESAMT
Zone 1	0,2	<0,1				0,2
Zone 2		0,2			1,2	1,4
nahes Umland		0,1	0,3		0,7	1,0
weiteres Umland				0,3	0,5	0,8

Umverteilungsquoten				Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umsatz	Umverteilungsquote	
Zone 1	0,2	2,7	8-9%	
Zone 2	1,4	15,3	9-10%	
nahes Umland	1,0	19,7	5-6%	
weiteres Umland	0,8		<5%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Umverteilungsquoten im Detail			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zone 1			
Plankstadt	0,2	8-9%	
Zone 2			
Schwetzingen	1,4	9-10%	
Nahes Umland			
Brühl	0,6	6-7%	
Eppelheim	0,3	5-6%	
Oftersheim	0,1	3-4%	
Ketsch	<0,1	2-3%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – Zone 1: Plankstadt			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zentraler Versorgungsbereich			
Innenstadtlagen	0,1	7-8%	
Sonstige Versorgungslagen			
Nahversorgungsstandort Gewerbering , Oftersheimer Landstraße und sonstige integrierte Nahversorgungslagen	0,1	8-9%	

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Effekte / Auswirkungen Plankstadt:

- **Innenstadtlagen** 7-8%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.

Die Umverteilungen betreffen hauptsächlich Apotheken, Sanitätshäuser, und Randsortimente eines Kosmetikstudios. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der Aufteilung der Umverteilungen pro Anbieter und des Spezialangebots der Innenstadt ist nicht zu erwarten.
- **Nahversorgungsstandort Gewerbering und Oftersheimer Landstraße sowie sonstige integrierte Nahversorgungslagen** 8-9%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.

Die Umverteilungen betreffen lediglich das Randsortimente der Discounter Penny und Netto sowie von einer Apotheke. Daher sind die Versorgungsstrukturen insgesamt nicht gefährdet.

Zusammenfassend gilt für Zone 1: Der zentrale Versorgungsbereich Plankstadts und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – Zone 2: Schwetzungen			Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote	
Zentraler Versorgungsbereich			
Mannheimer Straße	0,2	8-9%	
sonstige Innenstadtlagen	0,3	7-8%	
Sonstige Versorgungslagen			
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	0,1	6-7%	
sonstige Versorgungslagen	1,0	10-11%	

Effekte / Auswirkungen Schwetzungen:

- **Mannheimer Straße** 8-9%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €.

Am Standort besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Müller). Der Anbieter befindet sich in der Innenstadt in ausreichender Entfernung vom Planstandort. Das Sortiment Gesundheit / Körperpflege umfasst dabei nur ca. 40% der Gesamtverkaufsfläche. Die Auswirkungen gegen den Anbieter insgesamt werden daher insgesamt niedriger sein. Die Umverteilungsquoten befinden sich in einem noch verträglichen Bereich, somit sind zwar wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten sein, die Versorgungsstrukturen werden allerdings nicht gefährdet.
- **sonstige Innenstadtlagen** 7-8%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. €.

Die Umverteilungen betreffen Apotheken und Sanitätshäuser sowie die Randsortimente von Lebensmittelanbietern sowie Non-Food-Discountern (z.B. Tedi) und eine Parfümerie. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der Leistungsstärke der Anbieter sowie des spezialisierten Sortiments der Anbieter nicht zu erwarten. Die Versorgungsstrukturen der leistungsstarken Innenstadt werden damit nicht gefährdet.
- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen** 6-7%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.

Die geringen Umverteilungen betreffen hauptsächlich Apotheken und Kosmetikstudios die das Sortiment als Randsortiment führen sowie die Randsortimente von Lebensmittelanbieter (Rewe, Nah und Gut). Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen, die sich lediglich gegen Randsortimente richten, nicht zu erwarten.
- **sonstige Versorgungslagen** 10-11%

Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,0 Mio. €.

Die Umverteilungen betreffen vor allem die Randsortimente größerer Anbieter (Aldi, Lidl, Rewe, Denn's etc.) sowie den Anbieter dm an der Hockenheimstraße. Aufgrund der Leistungsstärke des Drogeriemarktes (dm weist mit Abstand die höchste Flächenproduktivität von Drogeriemarktanbietern auf) ist trotz hoher Umverteilungen nicht mit einer Bestandsgefährdung zu rechnen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Anbieter selbst am Standort erweitern möchte, entsprechend würde dann (bei gleichbleibenden absoluten Umverteilungen) die relative Umverteilungsquote (aufgrund der erhöht am Standort vorhandenen Umsätze) unter den Schwellenwert von 10% fallen. Für alle Lebensmittelanbieter sowie Apotheken gilt: Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten, da nur Randsortimente betroffen sind.

Zusammenfassend gilt für Zone 2: Der zentrale Versorgungsbereich Schwetzingens und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umverteilungsquoten nach Standortlagen – nahes Umland		Angaben in Mio. €
Umverteilungen gegen	Umverteilungen	Umverteilungsquote
Brühl		
Zentraler Versorgungsbereich		
Innenstadtlagen	<0,1	2-3%
Sonstige Versorgungslagen		
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<0,1	2-3%
Nahversorgungsstandort Mannheimer Landstraße	0,5	7-8%
Eppelheim		
Zentraler Versorgungsbereich		
Innenstadtlagen	<<0,1	2-3%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Seestraße	0,3	6-7%
Sonstige Versorgungslagen	<<0,1	3-4%
Oftersheim		
Zentraler Versorgungsbereich		
Innenstadtlagen	<0,1	2-3%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Eichendorffstraße	0,1	3-4%
sonstige integrierte Nahversorgungslagen	<<0,1	2-3%
Ketsch		
Zentraler Versorgungsbereich		
Innenstadtlagen	<<0,1	<1%
Sonstige Versorgungslagen		
Nahversorgungsstandort Hockenheimer Straße	<0,1	3-4%

Rundungsdifferenzen in der Darstellung möglich. Es wurde mit exakten Werten gerechnet.

Effekte / Auswirkungen Brühl:

- Innenstadtlagen 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht gefährdet. Die Umverteilungen betreffen eine Apotheke sowie das Randsortiment des Discounters Lidl. Es ist nicht von einer Gefährdung der

bestehenden Anbieter auszugehen.

- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen Brühl** 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht gefährdet. Die Umverteilungen betreffen eine Apotheke sowie das Randsortiment des Discounters Netto und des Anbieters Edeka. Es ist nicht von einer Gefährdung der bestehenden Anbieter auszugehen.

- **Nahversorgungsstandort Mannheimer Landstraße** 7-8%
Absolute Umverteilungen in Höhe von 0,5 Mio. €.
Die Umverteilungen betreffen das Randsortiment der Anbieter Real, Penny und Aldi Süd. Daneben befinden sich am Standort der Drogeriemarkt dm und eine Apotheke (Konzessionär von Real). Aufgrund des leistungsstarken Anbieters dm, der Entfernung sowie der Gesamtattraktivität des Standortes als Einzelhandelsagglomeration verbunden mit einer hohen Leistungsfähigkeit sind die Versorgungsstrukturen am Standort Mannheimer Landstraße trotz der hohen absoluten Umsatzumverteilungen nicht gefährdet. Zu betonen ist dabei, dass vom Standort vor allem auch ein hoher Anteil von Plankstädter Kaufkraft nur zurückgeholt wird.

Effekte / Auswirkungen Eppelheim:

- **Innenstadtlagen** 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Die geringen Umverteilungen betreffen zwei Apotheken sowie ein Reformhaus und die Randsortimente größerer Anbieter (z.B. NKD). Eine Gefährdung dieser Anbieter ist durch die geringen Umverteilungen pro Anbieter und dass lediglich Randsortimente betroffen sind nicht zu erwarten.

- **Nahversorgungsstandort Seestraße** 6-7%
Absolute Umverteilungen in Höhe von 0,3 Mio. €.
Die geringen absoluten Umverteilungen betreffen das Randsortiment der Anbieter Rewe, Aldi Süd, Netto, Action. Daneben befindet sich ein dm in der bestehenden Einzelhandelsagglomeration. Aufgrund des leistungsstarken Anbieters dm sind die Versorgungsstrukturen am Standort Seestraße nicht gefährdet.

- **Sonstige Versorgungslagen** 3-4%
Absolute Umverteilungen in Höhe von deutlich unter 0,1 Mio. €.
Die geringen absoluten Umverteilungen betreffen lediglich das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Lebensmitteldiscounters Lidl. Daher sind die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet.

Effekte / Auswirkungen Oftersheim:

- **Innenstadtlagen** 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Die geringen Umverteilungen betreffen hauptsächlich Apotheken sowie die Randsortimente größerer Anbieter (Netto, NKD). Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten. Die Versorgungsstrukturen sind nicht gefährdet, da lediglich Randsortimente der Anbieter betroffen sind.
- **Nahversorgungsstandort Eichendorffstraße** 3-4%
Absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,1 Mio. €.
Am Standort besteht mit dem Drogeriemarkt Rossmann ein leistungsfähiger Anbieter. Aufgrund der bestehenden Agglomeration mit dem Anbieter Edeka sowie einer mit der geplanten Verkaufsfläche der Erweiterung identischen Verkaufsflächendimensionierung weist der Standort eine ausreichende leistungsfähig auf. Zudem sind aus dem nördlichen Stadtgebiet von Plankstadt andere Standorte (v.a. in Schwetzingen) bisher schneller zu erreichen. Die Umsatzumverteilungen halten sich daher für den Standort in Grenzen. Die Versorgungsstrukturen in Oftersheim sind damit nicht gefährdet.
- **sonstige integrierte Nahversorgungslagen** 2-3%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht gefährdet. Die Umverteilungen betreffen das Sortiment Apothekenwaren. Entsprechend ist nur ein Randsortiment betroffen.

Effekte / Auswirkungen Ketsch:

- **Innenstadtlagen** <1%
Absolute Umverteilungen in Höhe von weit unter 0,1 Mio. €.
Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht gefährdet. Die Umverteilungen betreffen mehrere Apotheken sowie das Randsortiment des Anbieters Nahkauf. Es ist nicht von einer Gefährdung der bestehenden Anbieter auszugehen.
- **Nahversorgungsstandort Hockenheimer Straße** 3-4%
Absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €.
Die geringen absoluten Umverteilungen betreffen lediglich das Randsortiment der Anbieter Rewe, Lidl und Aldi Süd. Daher sind die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet.

Zusammenfassend gilt für das nahe Umland: Die Ortskerne in Brühl, Eppelheim, Oftersheim und Ketsch und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Aus dem **weiteren Umland** werden weitere ca. 0,3 Mio. € Umsatz durch das Gesamtvorhaben generiert. Diese sind aufgrund von Pendlerverflechtungen nicht genauer zu verorten. Zusätzlich wird von einer Rückholung von Plankstädter Kaufkraft in Höhe von ca. 0,5 Mio. € ausgegangen. Auch diese ist auf Pendlerverflechtungen zurückzuführen, da ohne das bisherige Angebot vor Ort in Plankstadt ein hoher Anreiz gegeben war, den Einkauf im Zuge des Besuchs der Arbeitsstätte durchzuführen. Aufgrund der Lage von Plankstadt zwischen Heidelberg und Mannheim ist zu erwarten, dass wesentliche Anteile u.a. aus diesen Bereichen stammen werden. Aufgrund des umfangreichen Angebots dieser Orte sind selbst bei einer vollständigen Zurechnung der gesamten Umsatzumverteilungen gegen diese Standortlagen Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 5% zu erwarten. **Schädliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen (Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) sind damit auszuschließen.**

6.4.4 Bewertung der Randsortimente

Ein **Supermarkt** führt neben dem nahversorgungsrelevanten Randsortiment Gesundheit / Körperpflege weitere Randsortimente. In Anlehnung an Grundsatz 1b des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plankstadt ist eine **Beschränkung dieser überwiegend innenstadtrelevanten Randsortimente notwendig**, da es sich außer beim nahversorgungsrelevanten Sortiment Gesundheit / Körperpflege nicht um branchentypische Randsortimente handelt. Entsprechend ist eine Begrenzung **auf 10% der Gesamtverkaufsfläche** (damit ca. 150 m²) festzusetzen. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind damit bei einem erwarteten Umsatzvolumen von ca. 0,6 Mio. € nicht zu erwarten (im Vergleich: entspricht lediglich ca. 1-2% der in Plankstadt für Non-Food / -Drogeriewaren vorhandenen Kaufkraft).

Ein **Drogeriemarkt** führt neben dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weitere **für den Betriebstyp Drogeriemarkt typische (innenstadtrelevante) Randsortimente**. Vor diesem Hintergrund ist gemäß Grundsatz 1b des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plankstadt eine Abweichung von der Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche möglich. Insgesamt ist für einen Drogeriemarkt von einem **Randsortimentsanteil** im Non-Food-Bereich üblicherweise **von ca. 30%** auszugehen (entspricht **damit ca. 240 m²**). Diese für die Realisierung eines Marktes notwendige Verkaufsflä-

che sollte zugleich **als Grenzwert für Randsortimente festgesetzt werden**. Zusätzlich wird eine Detailprüfung für **drogeriemarkttypische Randsortimente** durchgeführt, um über diese **Einzelfallprüfung** sicherzustellen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. **Weitere Randsortimente** sollten gemäß Grundsatz 1b **auf 10% der Gesamtverkaufsfläche** (damit **ca. 80 m²**) begrenzt werden.

Einzelfallprüfung drogeriemarkttypischer Randsortimente:

Grafik: Sortimente mit einem geringen Angebot in Plankstadt (Zentralität <50%)

Randsortiment	Zentralität	Freie Kaufkraft bei einer maximalen Zentralität 50% (um weitere Entwicklungen / bestehende Angebote im ZVB ⁸ abzusichern)	entspricht Verkaufsfläche in m ² (abgeleitet über die Drogeriemarktflächenproduktivität)
Zoologischer Bedarf	24%	26% = ca. 0,3 Mio. €	50
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	34%	16% = ca. 0,2 Mio. €	40
Babyartikel, Baby- und Kinderbekleidung, Spielwaren	3%	47% = ca. 0,4 Mio. €	80
Wäsche und Strumpfwaren	14%	36% = ca. 0,2 Mio. €	20
Foto & Zubehör	5%	45% = ca. 0,3 Mio. €	60
Haushaltswaren	13%	37% = ca. 0,5 Mio. €	100

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Dies hat zur Konsequenz: Es sind **Bebauungsplanfestsetzungen** notwendig die über eine reine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche bzw. der Hauptsortimentsflächen pro Vorhaben hinausgehen. Damit durch das Vorhaben **städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen ausgeschlossen** werden können bzw. Entwicklungspotenziale für die Innenstadt weiter vorgehalten werden können, sind die **dargestellten Verkaufsflächen als Grenzwerte im Bebauungsplan aufzunehmen**.

⁸ ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

6.4.5 Bewertung des Gesamtvorhabens

a) Bewertung Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bewertung Plankstadt:



Für Plankstadt bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

Bewertung Marktgebiet



Für Zone 2 und das nahe Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

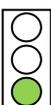
Bewertung Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland:



In den im weiteren Umland liegenden sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

b) Bewertung Hauptsortiment Gesundheit / Körperpflege

Bewertung Plankstadt:



Für die Stadt Plankstadt sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den

Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungslagen werden nicht gefährdet.

Bewertung Marktgebiet



Für Zone 2 und das nahe Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet. In Schwetzingen sind zwar wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten, diese bewegen sich aber in einem Rahmen, in dem von keiner Bestandsgefährdung bestehender Betriebe auszugehen ist.

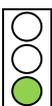
Bewertung Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland:



In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

c) Bewertung der Randsortimente:

Ein Supermarkt sowie ein Drogeriemarkt bieten außer den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege in gewissem Umfang auch Non-Food-Artikel an. Insgesamt werden für das Gesamtvorhaben im Bereich dieser Randsortimente ca. 1,9 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Unter Betrachtung der vorhandenen Angebotsstrukturen in den einzelnen Zonen werden die **Umverteilungen in den Randsortimenten bei Einhaltung der dargestellten Verkaufsflächenbegrenzungen in allen Zonen nur marginal sein**, da durch das vorhandene Angebot einzelne Standortlagen nur unwesentlich betroffen sein werden.



Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Plankstadt, der Zone 2 sowie im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten liegen überall klar unterhalb des Schwellenwertes von 10%.

d) Bewertung Gesamtvorhaben:



In der Standortgemeinde Plankstadt bewegen sich die Umsatzumverteilungen nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind – die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Realisierung bestehen bleiben. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.

In der Zonen 2 sowie im nahen Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Nahversorgungsstandortlagen zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Mit einer Bestandsgefährdung einzelner Anbieter ist nicht zu rechnen.

Auch im Umland sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten.

7 Konsequenzen und Empfehlung

Konsequenzen:

- **Das Vorhaben Supermarkt und Drogeriemarkt am Standort Jahnstraße wird eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation von Plankstadt mit sich bringen. Es gelingt beide bisher noch nicht in Plankstadt vorhandenen Betriebstypen anzusiedeln. Damit kann einerseits die Grund- und Nahversorgung klar gestärkt werden, andererseits Fahrtbewegungen reduziert werden.**
- **Alternativstandorte, die eine noch größere Nähe zu Wohngebieten, bei einer gleichzeitig mindestens so guten Erreichbarkeit über den ÖPNV bieten, sind in Plankstadt aufgrund der dichten Siedlungsstruktur nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund bietet der Standort trotz der bestehenden Ortsrandlage die bestmögliche Gelegenheit die Grund- und Nahversorgung zu sichern. Wichtig dabei: die Umsetzung des geplanten Vorhabens geht nicht über die Sicherung der Grundversorgung hinaus:**
 - **Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist nach Umsetzung des Vorhabens eine Zentralität von maximal 71% zu erwarten. Es findet damit weiterhin ein Kaufkraftabfluss statt.**
 - **Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege werden durch das Vorhaben lediglich ca. 68% der Kaufkraft rechnerisch abgedeckt. Kaufkraftzuflüsse nach Plankstadt resultieren in diesem Sortiment vor allem durch einen größeren ansässigen Betrieb mit dem Spezialsortiment Sanitätswaren.**
- **Für Plankstadt sind durch die Ansiedlung eines leistungsstarken Anbieters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.**
- **Für das Marktgebiet und das Umland sind keine negativen Auswirkungen durch einen neuen Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege auf die Versorgungsstrukturen in**

den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.

Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Ansiedlung eines Supermarktes des Anbieters Edeka inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 800 m² am Standort Jahnstraße.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird aufgrund der Umsatzumverteilungsquoten nahe der 10%-Schwelle insbesondere in Schwetzingen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege grundsätzlich eine interkommunale Abstimmung mit den benachbarten Kommunen empfohlen (siehe auch Leitlinien des Nachbarschaftsverbandes). Diese ist mit Oftersheim und Schwetzingen im Rahmen der Erstellung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen positiverweise bereits erfolgt. **Somit ist eine Ansiedlung vor diesem Hintergrund zu befürworten.**

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurden für einzelne Sortimente maximale Verkaufsflächen für einzelne Vorhaben ermittelt, bei denen die raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden und zugleich künftige Entwicklungspotenziale für benachbarte Kommunen (siehe Oftersheim) „frei“ gehalten werden (siehe auch interkommunales Einzelhandelskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen). Dies hat allerdings zur Konsequenz: Es sind **Bebauungsplanfestsetzungen notwendig die über eine reine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche pro Vorhaben hinausgehen.**

Damit durch das Vorhaben städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sind folgende angesetzten Verkaufsflächen zur Umsatzermittlung im Bebauungsplan aufzunehmen:

Edeka:

Supermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m², es entfallen dabei auf

einen Backshop maximal 70 m² Verkaufsfläche

auf den Supermarkt maximal 1.430 m² Verkaufsfläche, davon

maximal 1.290 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
(=90% der Verkaufsfläche des Supermarkts)

davon maximal 120 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
(=8% der Verkaufsfläche des Supermarkts)

davon maximal 145 m² sonstige Randsortimente
(=10% der Verkaufsfläche des Supermarkts)

Drogeriemarkt:

Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m²

davon maximal 560 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
(=70% der Gesamtverkaufsfläche)

davon maximal 175 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
(=22% der Gesamtverkaufsfläche)

davon maximal 240 m² sonstige Randsortimente mit einer
Verkaufsflächenbegrenzung der Sortimente
(=30% der Gesamtverkaufsfläche)

Zoologischer Bedarf: max. 50 m²
(=7% der Gesamtverkaufsfläche)

Papier / Bürobedarf / Schreibwaren: max. 40 m²
(=6% der Gesamtverkaufsfläche)

Spielwaren, Babyartikel, Baby- und Kinderbekleidung: max.80 m²
(=11% der Gesamtverkaufsfläche)

Wäsche, Strumpfwaren: max. 20 m²
(=3% der Gesamtverkaufsfläche)

Foto und Zubehör: max. 60 m²
(=9% der Gesamtverkaufsfläche)

Haushaltswaren: max. 100 m²
(=14% der Gesamtverkaufsfläche)

Sonstige Randsortimente: max. 80 m²
(=10% der Gesamtverkaufsfläche)

Hinweise zur Methodik

Methodik der Kaufkraftberechnung:

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.

Grafik: Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
potenzielle Kaufkraft			
verfügbare Kaufkraft = verfügbares Einkommen			Steuern + Sozial-versicherungsbeiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
ungebundene (freie) Kaufkraft		gebundene Kaufkraft ⁹⁾	
einzelhandels-relevante Kaufkraft	dienstleistungs-relevante Kaufkraft		

Quelle: Statistisches Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten. GfK-Daten sind allgemein anerkannt sind, daher wird auch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf die diese Daten zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemein-

⁹ Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte.

den berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „Gesundheit / Körperpflege“ und „Drogeriewaren“.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortimentsscharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

Bei Berechnungen des Nachfragevolumens und von Marktanteilen werden grundsätzlich die aktuellen, verfügbaren Kaufkraftwerte der GfK, Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, angesetzt. Dies gilt sowohl für die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch für die jeweils sortimentspezifische Kaufkraft (= Aufteilung der gesamten Kaufkraft

nach einzelnen Sortimenten bzw. Warengruppen). Auch vor diesem Hintergrund können sich Abweichungen zu anderen / älteren Gutachten ergeben.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandels-Institut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE (Ermittlung zentraler Struktur- und Marktdaten für Baden-Württemberg und Bayern) verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert.