



---

Gutachterliche Stellungnahme zur Planungen im Bereiche Nahversorgungen: Erweiterungsvorhaben Lidl, Erweiterungsvorhaben Edeka, Neuansiedlung Kaufland, Neuansiedlung Aldi Süd

## Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
D-73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Dipl.-Geograph Matthias Prüller

Aalen/Sinsheim, im Juli 2013

---

## Vorbemerkungen

Die Stadt Sinsheim hat die imakomm AKADEMIE im Juni 2013 mit der Erarbeitung einer **gutachterlichen Stellungnahme** zu aktuellen Planungen und Anfragen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim beauftragt.

### Hintergrund:

- Derzeit bestehen in Sinsheim mehrere Anfragen mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, die eine Erweiterung bestehender Anbieter bzw. Neuansiedlungen beinhalten. Diese Einzelvorhaben wurden zum Teil bereits im Vorfeld geprüft, allerdings fehlt aufgrund von Modifikationen von Vorhaben und weiterer Planung eine Gesamtbeurteilung aller aktuellen Vorhaben mit einer entsprechenden Aussage, welche Auswirkungen auf den gesamten Nahversorgungsstandort Sinsheim dann zu erwarten sind. Mit vorliegender Analyse soll eine Bewertung der Vorhaben im Gesamtkontext der Nahversorgung in Sinsheim ermöglicht werden, das heißt auch: Es besteht damit eine Entscheidungsgrundlage für die Stadt Sinsheim, welche Vorhaben im Bereich Nahversorgung in Zukunft umgesetzt werden sollen.
  
- Die derzeit vorliegenden Planungen der Anbieter umfassen
  - zum Einen die Erweiterung der Unternehmensgruppe Edeka am Standort in Sinsheim-Steinsfurt / Steinsfurter Straße, die Erweiterung der Lidl-Filialen am Standort Sinsheim-Steinsfurt / Froschwiesenweg, sowie
  - zum Anderen die Neuansiedlung der Anbieter Kaufland und Aldi Süd am Standort Sinsheim / Neulandstraße.

**Alle Vorhaben** umfassen dabei jeweils eine Verkaufsfläche von **mindestens 1.100 m<sup>2</sup>**.

**Ziel der Analyse ist es, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der einzelnen Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten. Zudem sollen aber auch die Konsequenzen bei einer Verwirklichung mehrerer Vorhaben für die Nahversorgung aufzuzeigen.**

---

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

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“<sup>1</sup> als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel“, Regionalplanfortschreibung vom 24.04.2006,
- „Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim“, imakomm AKADEMIE, 2012, Entwurfsfassung / noch nicht vom Gemeinderat der Stadt Sinsheim beschlossen,
- „Auswirkungsanalyse Ansiedlung Kaufland-Filiale in Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2011“.

Die gutachterliche Stellungnahme dient zur Entscheidungsfindung bei der Genehmigung der verschiedenen Vorhaben. Nähere Aussagen über die baurechtliche Situation an den jeweiligen Standorten werden nicht getroffen.

*Dr. Peter Markert, Dipl.-Geograph Matthias Prüller, Juli 2013*

---

<sup>1</sup> Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beinträchtungsverbot) werden mit ungefähren Richtwerten in der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 konkretisiert.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Die Rahmenbedingungen und die Vorhaben.....</b>	<b>11</b>
2.1	Die Rahmenbedingungen .....	11
2.1.1	Aufgabenstellung und relevante Daten zum Lebensmitteleinzelhandel.....	11
2.1.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg.....	12
2.2	Die Vorhaben.....	16
2.2.1	Daten zu den Vorhaben.....	16
2.2.2	Die Standorte der Vorhaben .....	17
2.3	Fazit .....	19
<b>3</b>	<b>Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation .....</b>	<b>20</b>
3.1	Methodische Vorbemerkungen .....	20
3.2	Einzugsgebiete der Vorhaben.....	21
3.3	Die Nachfragesituation im Einzugsgebiet.....	24
3.4	Die Angebotssituation im Einzugsgebiet.....	25
3.4.1	Angebotssituation in Sinsheim (Zone 1).....	25
3.4.2	Angebotssituation im weiteren Umland (Zone 2).....	33
3.5	Fazit .....	35
<b>4</b>	<b>Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>37</b>
4.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot.....	37
4.2	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft der einzelnen Vorhaben.....	40
4.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot .....	48
4.4	Bewertung der Einzelvorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot ..	50
4.4.1	Methodische Vorbemerkungen .....	50
4.4.2	Einzelvorhaben Kaufland.....	53
4.4.3	Einzelvorhaben Edeka.....	58
4.4.4	Einzelvorhaben Aldi-Süd .....	60
4.4.5	Einzelvorhaben Lidl .....	62
4.4.6	Zwischenfazit Bewertung Einzelvorhaben.....	64

---

4.5	Bewertung von Vorhabenkombinationen gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot .....	65
4.5.1	Methodische Vorbemerkungen .....	65
4.5.2	Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Lidl.....	66
4.5.3	Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Aldi .....	69
4.5.4	Vorhabenkombination Kaufland & Lidl & Aldi.....	72
4.5.5	Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Lidl = Realisierung aller Einzelvorhaben.....	75
4.6	Konsequenzen und Empfehlung .....	78
	<b>Hinweise zur Methodik .....</b>	<b>80</b>

## 1 Zentrale Ergebnisse

### 1. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot und Einzelhandelskonzept:

#### a) Integrationsgebot:

Standort Neulandstraße:



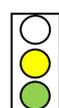
**Das Integrationsgebot ist erfüllt. Beide Planstandorte entlang der Neulandstraße sind Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist. Zudem sind beide voll erschlossen – sowohl für den Pkw-Verkehr als auch den ÖPNV.**

Standort Sinsheim-Steinsfurt – Steinsfurter Straße:



**Das Integrationsgebot am Standort Steinsfurter Straße ist klar erfüllt. Es besteht eine nachweisbare Nahversorgungsfunktion.**

Standort Sinsheim-Steinsfurt – Froschwiesenweg:



**Das Integrationsgebot am Standort Froschwiesenweg ist zunächst nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation (nachweisbare Nahversorgungsfunktion, Planstandort ist voll erschlossen – sowohl für den Pkw-Verkehr als auch den ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes ist gegeben), die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.**

#### b) Einzelhandelskonzept:

Für die Planstandorte gilt: Grundsätzlich kommen alle Standorte für eine Ansiedlung gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Sinsheim in Frage:

- Der Standort Neulandstraße befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich II, in dem Ansiedlungen nach Einzelfallprüfung für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zulässig sind.

- Der Standort Steinsfurt – dies gilt sowohl für die Steinsfurter Straße als auch den Froschwiesenweg – befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dort sind gemäß Einzelhandelskonzept großflächige nahversorgungsrelevante Ansiedlungen nach Einzelfallprüfung möglich, wenn eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung vorliegt und die Nahversorgungsstrategie nach Stadt- und Ortsteilen beachtet wird.

## 2. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



**Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch von allen Vorhaben eingehalten.**

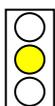
## 3. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtigungsverbot:

### a) Bewertung der Einzelvorhaben:



**Das Beeinträchtigungsverbot wird (unter Annahme einer Realisierung des Vorhabens Kaufland) sowohl in Sinsheim und in allen Versorgungslagen von Sinsheim als auch im Umland bei allen Vorhaben bei einer Einzelbetrachtung eingehalten.**

### b) Bewertung verschiedener Szenarien:



**Das Beeinträchtigungsverbot wird bei einer gemeinsamen Betrachtung aller Vorhaben (unter Annahme einer Realisierung des Vorhabens Kaufland) nicht für alle Versorgungslagen in Sinsheim eingehalten. Allerdings bestehen Gründe, die für eine Realisierung der Vorhaben am Standort Steinsfurt sprechen.**

**Grundsätzlich gilt es dabei, derzeit unterdurchschnittlich versorgte Gebiete zu stärken. Nach der angenommenen Ansiedlung von Kaufland, welche die südlichen Stadtteile stärkt, gilt es entsprechend auch die Versorgung der östlichen Stadtteile zu verbessern. Folgende Gründe sprechen deshalb für eine Stärkung des Standortes Steinsfurt und damit für eine Erweiterung der Vorhaben Edeka und Lidl:**

- 
- Durch eine Stärkung des Standortes Steinsfurt insgesamt gelingt es am besten, eine Optimierung der Versorgungssituation für die östlichen Stadtteile zu erreichen. Die Verkehrswege sind zu diesem Standort am kürzesten. Zugleich handelt es sich bereits um einen etablierten Nahversorgungsstandort.
  - Bei Betrachtung der verschiedenen Szenarien mit zwei weiteren Vorhaben werden die geringsten Umverteilungen durch die **Erweiterungsvorhaben Edeka und Lidl** generiert. Hierbei liegen zwar die Umverteilungsquoten unter der theoretischen Annahme einer Neuansiedlung über dem Schwellenwert von 10%. Da aber beide Vorhaben **Erweiterungen und keine Neuansiedlungen** darstellen, sind die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverluste an einzelnen Versorgungsstandorten deutlich geringer. Es kann festgehalten werden, dass durch eine Realisierung **Versorgungslagen nicht gefährdet werden**.
  - **Dies ist im weiteren möglichen Szenario Ansiedlung Aldi + Erweiterung Lidl nicht der Fall.** Gegen das **Szenario Aldi + Erweiterung Lidl** (ohne Erweiterung Edeka) spricht, dass das **Angebot im Vollsortimentsbereich nicht gestärkt** werden kann. Es kann damit nicht sichergestellt werden, dass der Standort langfristig durch ein Angebot aus dem Bereich Lebensmittelvollsortiment bedient wird. Der bestehenden Vollsortimenter wäre gefährdet. Im Umkehrschluss heißt das aber auch: Bei Realisierung der beiden Vorhaben ohne Stärkung des gelänge es nicht, den Versorgungsstandort Steinsfurt mit einem umfassenden Lebensmittelangebot langfristig zu sichern, was im schlimmsten Fall bei einem **Wegfall des Vollsortimentsanbieters zu einer deutlichen Verschlechterung der Versorgungssituation der gesamten östlichen Stadtteile** führen würde. Priorität haben daher klar eine zeitgemäße Aufstellung und damit der langfristige Erhalt eines Anbieters aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich.
  - Eine **Realisierung aller Vorhaben ist nicht möglich, ohne dass andere Versorgungslagen gefährdet werden**. Damit würde eine klare Schwächung der Versorgung insbesondere in den Stadtteilen erfolgen und damit der Nahversorgungsstrategie des Einzelhandelskonzeptes Sinsheim widersprechen.

#### 4. Gesamtfazit:

a) Einzelvorhaben:

	Einzelvorhaben Kaufland, Standort Neulandstraße			Einzelvorhaben Edeka, Standort Steinsfurt, Steinsfurter Straße			Einzelvorhaben Lidl, Standort Steinsfurt, Froschwiesenweg			Einzelvorhaben Aldi, Standort Neulandstraße		
Integrationsgebot:												
Kongruenzgebot:												
Beeinträchtigerungsverbot:												

b) Kombination der Vorhaben:

Verschiedene Vorhabenkombinationen:				Ergebnis:		Hinweise:
Kaufland	Edeka	Lidl	Aldi			Gefährdet (Nah)Versorgungslagen.
Kaufland	Edeka	Lidl	-			Erhöhter Wettbewerb, aber unschädlich, strategisch sinnvoll.
Kaufland	-	Lidl	Aldi			Schädliche Auswirkungen, strategisch nicht sinnvoll.
Kaufland	Edeka	-	Aldi			Stärkere Auswirkungen als Kombi Kaufland & Edeka & Lidl, strategisch nicht sinnvoll.

Konsequenz 1: Nicht alle Vorhaben realisieren!

Konsequenz 2: Außer in klar unterversorgten Ortsteilen muss nach Realisierung der Kombination Kaufland & Edeka & Lidl für alle anderen Standorten gelten: Keine weiteren Ansiedlungen und Erweiterungen!

5. Empfehlung:

**Stärkung des Standortes Steinsfurt durch Erweiterung bereits bestehender Standortlagen** (unter der Annahme einer Realisierung des Vorhabens Kaufland am Standort Neulandstraße). **Damit gelingt insgesamt eine klare Stärkung heute nur unterdurchschnittlich versorgter Gebiete und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort Sinsheim. Empfehlung: Vorhaben Kaufland & Edeka-Erweiterung sowie Lidl-Erweiterung realisieren.**

## 2 Die Rahmenbedingungen und die Vorhaben

### 2.1 Die Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Aufgabenstellung und relevante Daten zum Lebensmitteleinzelhandel<sup>2</sup>

##### Aufgabenstellung:

In Sinsheim stehen verschiedene Vorhaben im Bereich Lebensmittel zur Diskussion. Da alle Vorhaben für sich genommen bereits mindestens eine Fläche von mindestens ca. 1.100 m<sup>2</sup> umfassen, fallen die Vorhaben jeweils unter das raumordnerische Kriterium der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO bzw. gemäß der aktuellen Rechtsprechung.

Angesichts der Großflächigkeit der so entstehenden Vorhaben wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Rhein-Neckar-Odenwald 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 und Beeinträchtungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf die Stadt Sinsheim sowie auf Kommunen im Umland zu bewerten.

##### Methodischer Ansatz:

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

---

<sup>2</sup> Hinweis: Im Folgenden werden die Begriffe „Lebensmittel“ und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet.

- 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 der Vorhaben durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft der Vorhaben sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen nach verschiedenen Szenarien.

### 2.1.2 Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg

a) Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m<sup>2</sup> 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 (3)) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und dessen Konkretisierung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.<sup>3</sup> Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien:**

---

<sup>3</sup> Vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001.

- 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 Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- 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 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 für die Region Rhein-Neckar-Odenwald ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses). Durch diese Regelung sollen vor allem drohende Geschäftsaufgaben verhindert werden.
- **Weitere Prüfkriterien** nach §11 Abs. 3 BauNVO sind u.a. mögliche schädliche Umwelteinwirkungen, mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf das Orts- und Landschaftsbild.

Wichtiger Hinweis: Liegt ein Erweiterungsvorhaben vor, bei dem ein bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe nach Durchführung der Verkaufsflächenerweiterung mit der Gesamtverkaufsfläche oberhalb des raumordnerischen Kriteriums zur Großflächigkeit liegen würde, muss in einer entsprechenden Auswirkungen das Gesamtvorhaben betrachtet werden. Dies

bedeutet: Gemäß der aktuellen Rechtsprechung dürfen dann nicht allein die Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Planumsatzes durch die Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt werden. Betrachtet werden müssen vielmehr die **Auswirkungen des Gesamtvorhabens** (bestehender Umsatz + Planumsatz gemäß Verkaufsflächenerweiterung) bei der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung des entsprechenden Betriebes.

b) Relevante Aussagen des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald:

Der Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald trifft folgende relevante Aussagen und konkretisiert damit Regelungen des Landesentwicklungsplans bzw. des Einzelhandelserlasses:

- Integrationsgebot: *„Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.“ (Plansatz 2.2.5.2, Absatz 4, Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald)*
- Kongruenzgebot: *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. ... Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ (Plansatz 2.2.5.2, Absatz 1, Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald)*
- Beeinträchtungsverbot: *„Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Plansatz 2.2.5.2, Absatz 3, Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald)*
- *„Der Einzelhandel soll eine verbrauchernahe Versorgung in alle Teilen der Region gewährleisten. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit*

---

*dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.“ (Plansatz 2.2.5.1, Absatz 1, Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald). „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, die mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sind oder wo sie zeitnah an den ÖPNV angeschlossen werden können.“ (Plansatz 2.2.5.2; Absatz 6, Teilregionalplan des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald)*

c) Weitere relevante Aussagen der raumordnerischen Regelungen:

Hinsichtlich des Prüfkriteriums Integrationsgebot gilt es zudem, die derzeitigen Bestimmungen entsprechend der aktuellen Rechtslage genauer auszuführen.

- Integrationsgebot: Es ist zu berücksichtigen, dass das Integrationsgebot auch dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur dient. Standorte in nicht integrierten Lagen besitzen für gewöhnlich die Eigenschaft, dass zur Erschließung zusätzliche Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden müssen.

Bezüglich der Lage von Standorten trifft der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zudem folgende Aussage:

*„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht innenstadtrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

Konsequenz: Dies bedeutet, dass hinsichtlich des Integrationsgebotes Ausnahmen zulässig sind. Wenn auf Grund des Warenangebotes nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne zu erwarten sind bzw. sich auf Grund der Beschaffenheit der Waren Stadt- und Ortskerne dafür nicht eignen, ist eine Ansiedlung in städtebaulicher Randlage möglich. Auch ist darauf hinzuweisen, dass solche Vorhaben auf eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw und auf ein entsprechendes Parkflächenangebot angewiesen sind.

## 2.2 Die Vorhaben

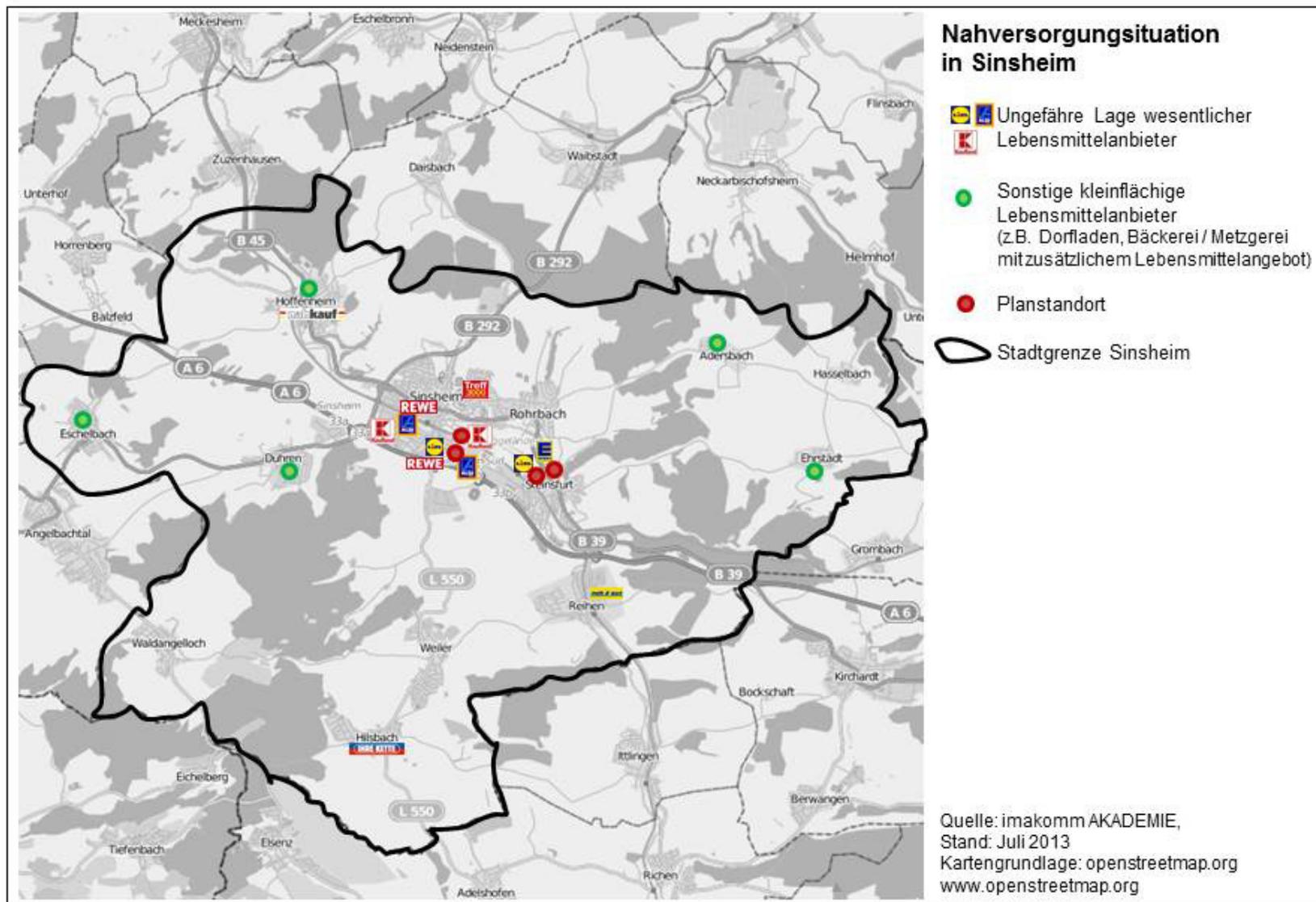
### 2.2.1 Daten zu den Vorhaben

#### Zentrale Daten zu den Vorhaben:

Anbieter	Planstandort	Geplante Verkaufsfläche	Geplante Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel
Kaufland	Neulandstraße	ca. 4.000 m <sup>2</sup> zzgl. ca. 250 m <sup>2</sup> Kon- zessionäre	ca. 2.610 m <sup>2</sup> zzgl. ca. 200 m <sup>2</sup> Kon- zessionäre
Aldi Süd	Neulandstraße	ca. 1.100 m <sup>2</sup>	ca. 800 m <sup>2</sup>
Edeka	Steinsfurter Straße (Sinsheim-Steinsfurt)	ca. 1.545 m <sup>2</sup> Erweiterung um ca. 750 m <sup>2</sup>	ca. 1.420 m <sup>2</sup> davon Erweiterung um ca. 750 m <sup>2</sup>
Lidl	Froschwiesenweg (Sinsheim-Steinsfurt)	ca. 1.200 m <sup>2</sup> Erweiterung um ca. 344 m <sup>2</sup>	ca. 943 m <sup>2</sup> davon Erweiterung um ca. 241 m <sup>2</sup>

### 2.2.2 Die Standorte der Vorhaben

	Kaufland	Aldi Süd	Edeka	Lidl
<b>Standort</b>	Neulandstraße	Neulandstraße	Steinsfurter Straße (Sinsheim-Steinsfurt)	Froschwiesenweg (Sinsheim-Steinsfurt)
<b>Räumliche Lage</b>	im südöstlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereich II der Stadt Sinsheim		am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Steinsfurt	Am nördlichen Ortsrand in Gewerbegebietslage im Stadtteil Steinsfurt
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>via Pkw: aufgrund der Andienung über die Bundesautobahn und der Friedrichstraße von der Stadtmitte kommend gut.</p> <p>via ÖPNV: Andienung vorhanden, im Verlauf der Neulandstraße mehrere Bushaltestellen, die auch in fußläufiger Entfernung gut erreichbar sind.</p> <p>Der Standort ist infrastrukturell voll erschlossen.</p>		<p>via Pkw: gute Andienung aufgrund der Lage an der Steinsfurter Straße (B 39) und Nähe zur Bundesautobahn.</p> <p>via ÖPNV: Andienung vorhanden, entlang der Steinsfurter Straße Richtung Ortsteilzentrum mehrere Bushaltestellen, die fußläufig gut erreichbar sind.</p> <p>Der Standort ist infrastrukturell voll erschlossen.</p>	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	brachliegende Fläche	derzeitiger Standort des Anbieters Penny	Edeka	Lidl
<b>Nutzungen im Standortumfeld</b>	Nebeneinander von Gewerbe (teilweise Mindernutzungen), Wohnfunktion, Handel usw. Folgerichtig erarbeitet die Stadt für den Bereich der Neulandstraße insgesamt derzeit ein städtebauliches (Neu)Ordnungskonzept.		In Umgebung hauptsächlich Wohnen.	Gewerbe in direkter Umgebung und im näheren Umfeld Wohnen.
<b>Funktion des Standortes</b>	etablierter Einzelhandelsstandort		etablierter Nahversorgungsstandort	etablierter Nahversorgungsstandort
<b>Positive Standortfaktoren</b>	- großes Flächenpotenzial.	- gut einsehbar - ausreichende Parkierungsflächen.	- gut einsehbar - fußläufige Anbindung an Wohnnutzungen.	- verkehrsgünstige Lage - fußläufige Anbindung an Wohnnutzungen.
<b>Negative Standortfaktoren</b>	- geringes fußläufiges Einzugsgebiet - Modernisierung der Bausubstanz erforderlich		- Ortsrandlage	- Ortsrandlage



## 2.3 Fazit

Bereits nach Analyse der Planstandorte lassen sich folgende Aussagen ableiten:

- Aufgrund der jeweils **verkehrsgünstigen Lage** erscheinen die **Planstandorte** an der „Neulandstraße“ sowie die Standorte an der „Steinsfurter Straße“ und am „Froschwiesenweg“ grundsätzlich und auch aus Betreibersicht gut **geeignet** zu sein.
- Die Standorte können für die Kunden aus Sinsheim in den Stadtteilen Rohrbach und Steinsfurt, aber auch aus den weiter entfernt liegenden Stadtteilen Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach und Reihen oder Weiler und Hilsbach sowie auch weiten Teilen des Hauptortes Sinsheim eine wichtige **Versorgungsfunktion** übernehmen. Insbesondere im Stadtteil Steinsfurt ist eine **Nahversorgungsfunktion** gegeben.
- **Die Standorte entsprechen grundsätzlich den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes:** Die Standorte Neulandstraße liegen im zentralen Versorgungsbereich II, der für großflächige Nahversorgung ausnahmsweise vorgesehen ist (Einzelfallprüfung nötig). Die Standorte in Steinsfurt sind integriert bzw. dienen der Grundversorgung des Ortsteils und weiterer östlicher Ortsteile.

Inwieweit die Ansiedlung der einzelnen Vorhaben zu eventuell schädlichen Auswirkungen für Sinsheim führen könnte, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

### 3 Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

#### 3.1 Methodische Vorbemerkungen

Es ist offensichtlich, dass einer Auswirkungsanalyse eine belastbare Datenerhebung zugrunde gelegt werden muss.

Im Folgenden sind die angewandten Methoden im Rahmen der Analyse über die Vorhaben im Bereich Lebensmittel in Sinsheim aufgeführt:

- Quantitative und qualitative Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im gesamten Stadtgebiet von Sinsheim und im weiteren Umland (Datenbasis bilden die Erhebungsdaten des „Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim“, imakomm AKADEMIE, 2012, „Auswirkungsanalyse Ansiedlung Kaufland-Filiale in Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2011“.
- Begehung der potenziellen Planstandorte in Sinsheim.

Fazit: Durch die Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter in Sinsheim 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 sortimentscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

### 3.2 Einzugsgebiete der Vorhaben

Das Mittelzentrum Sinsheim ist regionalplanerisch dem Oberzentrum Heidelberg zugeordnet und liegt im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis. Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt. Auf Grund der genannten Einschätzungen muss für die Vorhaben von verschiedenen Einzugsgebieten ausgegangen werden:

▪ <b>Zone 1a:</b>	Sinsheim (Hauptort)	12.587 Einwohner
▪ <b>Zone 1b:</b>	Sinsheim-Rohrbach	1.951 Einwohner
▪ <b>Zone 1c:</b>	Sinsheim-Steinsfurt	3.244 Einwohner
▪ <b>Zone 1d:</b>	Östliche Stadtteile von Sinsheim: Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach, Reihen	3.639 Einwohner
▪ <b>Zone 1e:</b>	Südliche Stadtteile von Sinsheim: Hilsbach, Weiler	4.048 Einwohner
▪ <b>Zone 1f:</b>	Westliche Stadtteile von Sinsheim: Dühren, Hoffenheim	5.335 Einwohner
▪ <b>Zone 1g:</b>	Westliche Stadtteile von Sinsheim: Eschelbachtal, Waldangelloch	3.879 Einwohner
▪ <b>Zone 1 gesamt:</b>		<b>34.682 Einwohner<sup>4</sup></b>

Einzugsgebiet Kaufland,	Aldi Süd ,	Edeka,	Lidl
Einzugsgebiet Kaufland	Aldi Süd		
Einzugsgebiet Kaufland			

<sup>4</sup> Quelle: StaLa BaWü, 2013, Zensus 2011, Stand: 31.12.2011, dabei Ortsteile anteilig nach Stadt Sinsheim.

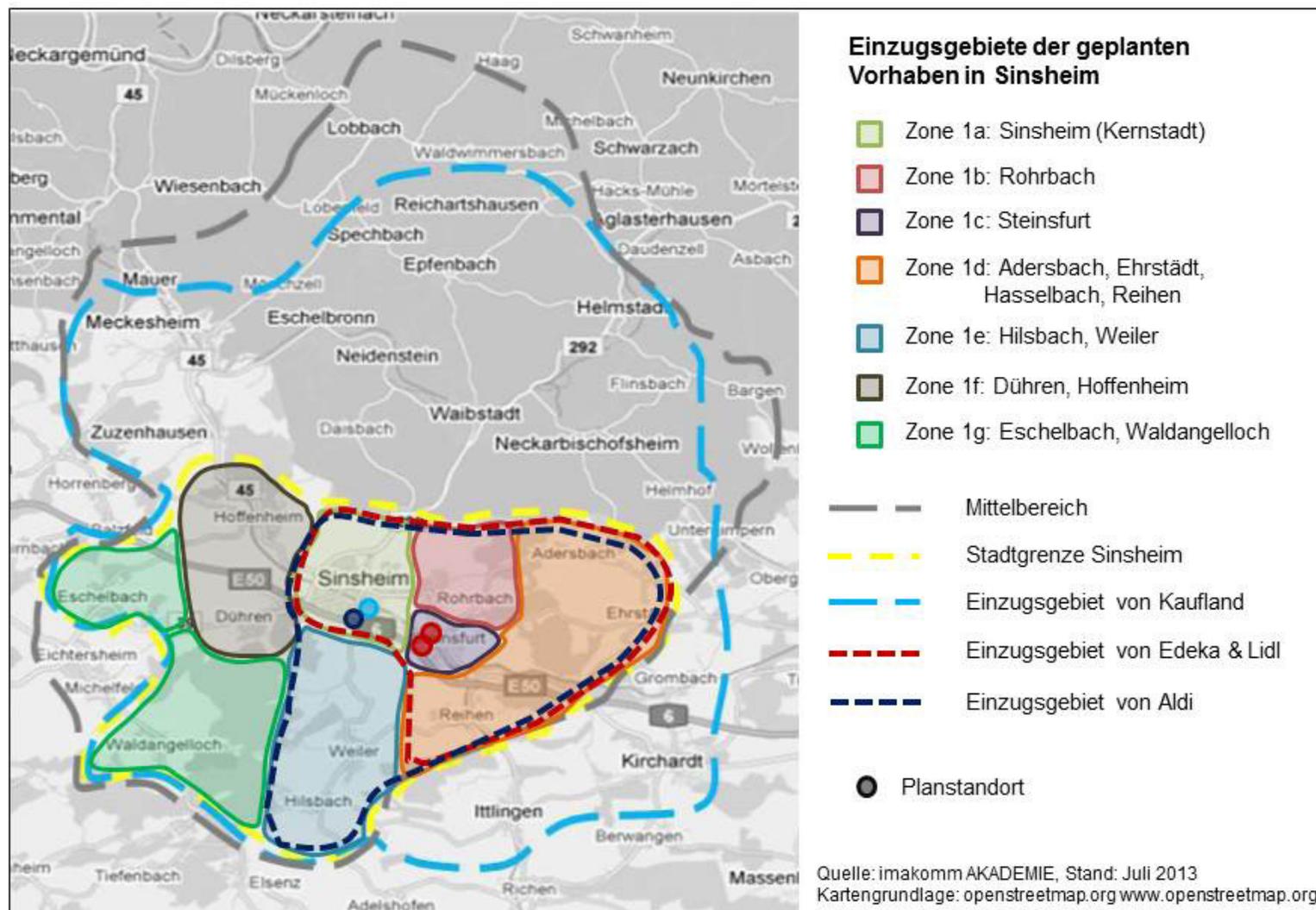
▪ <b>Zone 2:</b>	Epfenbach	2.483 Einwohner
	Eschelbronn	2.571 Einwohner
	Grombach (Ortsteil von Bad Rappenau)	1.298 Einwohner
	Helmstadt-Bargen	3.713 Einwohner
	Ittlingen	2.405 Einwohner
	Kirchhardt	5.407 Einwohner
	Meckesheim	5.033 Einwohner
	Neckarbischofsheim	3.899 Einwohner
	Neidenstein	1.856 Einwohner
	Reichartshausen	2.044 Einwohner
	Spechbach	1.785 Einwohner
	Waibstadt	5.608 Einwohner
	Zuzenhausen	2.180 Einwohner
▪ <b>Zone 2 gesamt:</b>		<b>40.282 Einwohner<sup>5</sup></b>

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** haben.

In der folgenden Karte werden sich die daraus ergebende **Einzugsgebiete der Vorhaben** grob dargestellt.

<sup>5</sup> Quelle: StaLa BaWü, 2013, Zensus 2011, Ortssteile anteilig zum jeweiligen Hauptort prozentual angepasst.

Abbildung: Einzugsgebiet der geplanten Vorhaben in Sinsheim



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

### 3.3 Die Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** für **Sinsheim** liegt bei **ca. 5.310 Euro pro Einwohner im Jahr**. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt damit unterdurchschnittlich aus (Sinsheim = 99,7<sup>6</sup> wobei Deutschland = 100).<sup>7</sup>

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** im Bereich Lebensmittel (Das Sortiment Lebensmittel umfasst ca. 40% der Gesamtkaufkraft):

Übersicht: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Lebensmittel nach Zonen:			
	Kaufkraft in Mio. €	Zonen	Kaufkraft in Mio. €
<b>Zone 1</b> = Stadt Sinsheim	<b>73,3</b>	Zone 1a: Kernstadt	26,6
		Zone 1b: Rohrbach	4,1
		Zone 1c: Steinsfurt	6,9
		Zone 1d: Sinsheim östliche Stadtteile	7,7
		Zone 1e: Sinsheim südliche Stadtteile	8,5
		Zone 1f: Sinsheim westliche Stadtteile	11,3
		Zone 1g: Sinsheim westliche Stadtteile ("Angelbachtal")	8,2
<b>Zone 2</b> = Einzugsgebiet Kaufland		<b>85,4</b>	

<sup>6</sup> Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die aktuelle GfK-Kaufkraftkennziffer (2011) verwendet.

<sup>7</sup> Im Vergleich zur „Potenzial- und Standortanalyse Einzelhandelsstandort Sinsheim“ (2010) erstellt von der imakomm AKADEMIE, beläuft sich gemäß GfK der Kaufkraftanteil für den Bereich Lebensmittel an der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf ca. 40%. Für die Potenzialanalyse Einzelhandelsstandort Sinsheim wurden selbstverständlich die beim Erstellungszeitraum aktuellen GfK-Werte angesetzt. Der damalige Anteil des Bereiches Lebensmittel lag unter 40%. Dadurch ergibt sich eine nur eingeschränkte Vergleichbarkeit der Kaufkraftdaten zwischen vorliegender Auswirkungsanalyse und Potenzialanalyse. Weiterhin ist der ortsspezifische Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Sinsheim der GfK in diesem Jahr deutlich gesunken (bei einem gleichzeitigen Anstieg der durchschnittlichen bundesweiten Kaufkraft), so dass die Kaufkraftzahlen hier insgesamt bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang etwas gesunken sind.

### 3.4 Die Angebotssituation im Einzugsgebiet

*Hinweis: Abweichende Werte bestehender Analysen, wie beispielsweise bei der Kaufkraftbindungsquote, resultieren aus veränderten Kaufkraftwerten durch die GfK bzw. der Anpassung der Bevölkerungszahlen durch den Zensus 2011. Die Werte sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.*

#### 3.4.1 Angebotssituation in Sinsheim (Zone 1)

Neben einer differenzierten Betrachtung der verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets, ist auch ein Überblick über den Gesamtstandort Sinsheim von Bedeutung. Insgesamt besteht ein breites Angebot im Bereich Lebensmittel mit Anbietern sowohl aus dem Discount- als auch dem Vollsortimentsbereich (Supermärkte, große Supermärkte). Des Weiteren sind auch kleinflächige Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk in integrierter Lage im Hauptort und in den Stadtteilen vorhanden. Im Einzelnen zeigen sich dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung im Bereich Lebensmittel:

- Die Zentralitätskennziffer gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes, hier eben für den Lebensmittelbereich. 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. Die Stadt Sinsheim erreicht im Segment Lebensmittel mit den vorhandenen Anbietern eine Zentralität von **100%**.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Aufgrund des geänderten Kaufkraftkoeffizienten der GfK ist eine Vergleichbarkeit mit ermittelten Werten der „Potenzial- und Standortanalyse Einzelhandelsstandort Sinsheim“ (2010) der imakomm AKADEMIE nur eingeschränkt möglich, da insgesamt von einer vergleichsweise höheren Kaufkraft für Sinsheim im Bereich ausgegangen wird. Dies betrifft sowohl die Zentralitätskennziffer als auch die Kaufkraftbindungsquote.

- Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner ist ein Maß für die Angebotsausstattung einer Kommune im Bereich Einzelhandel. Durch den Bezug auf die Einwohnerzahl einer Gemeinde wird eine Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen ermöglicht. Die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im Bereich Lebensmittel** beläuft sich in Sinsheim auf **derzeit 487 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner**. Im Vergleich zu anderen Kommunen ist der Wert als vergleichsweise niedrig einzustufen.<sup>9</sup>
- Die Kaufkraftbindungsquote<sup>10</sup> 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. In Sinsheim beträgt die **Kaufkraftbindungsquote** im Bereich Lebensmittel **ca. 80%**.
- **Insgesamt ist festzuhalten, dass die Gemeinde Sinsheim als Mittelzentrum ein leicht unterdurchschnittliches Versorgungsniveau mit Lebensmitteln aufweist.** Zwar existiert in Sinsheim ein relativ breiter Angebotsmix im Lebensmittelsektor (neben mehreren Discountern, Supermärkten und großen Supermärkten bestehen auch Spezialanbieter), jedoch kann insgesamt die Kaufkraft lediglich am Ort gehalten werden (siehe Zentralität), was bedeutet, dass es Sinsheim teilweise zu wenig gelingt, Kaufkraft aus dem Umland und v.a. aus dem zugehörigen Verflechtungsbereich an sich zu binden.

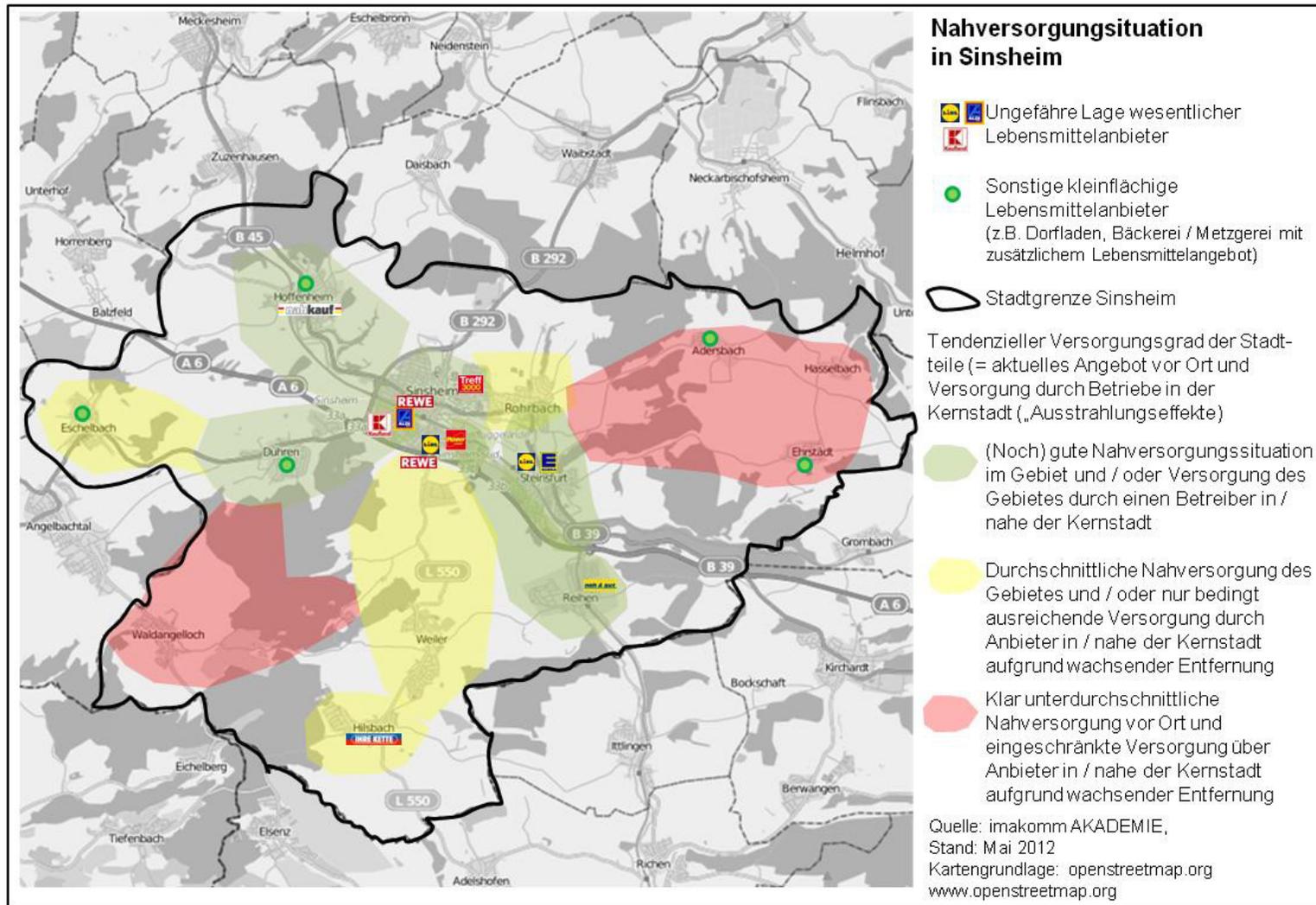
Die folgende Karte zeigt die aktuelle Situation nach Stadt-/Ortsteilen. Die tabellarische Übersicht danach führt die Situation nochmals verbal aus und leitet daraus die jeweilige Entwicklungsstrategie ab. Beides ist dem Einzelhandelskonzept Sinsheim 2012 entnommen.

---

<sup>9</sup> Laut GMA liegt die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel bei baden-württembergischen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl bei 577 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner.

<sup>10</sup> Die Kaufkraftbindung wurde auf Basis der Einzelhandelsbefragung im Rahmen der „Potenzial- und Standortanalyse Einzelhandelsstandort Sinsheim“ (2010) und durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in Sinsheim ermittelt. D.h. anhand Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsformen wurde abgeschätzt, welcher Kundenanteil aus Sinsheim selbst stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung für Sinsheim lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

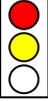
**Derzeitige Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen von Sinsheim (Bewertung der eigenen Nahversorgung ohne Umland)**



Quelle: Einzelhandelskonzept Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2012.

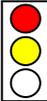
Die derzeitige Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel in den Stadtteilen von Sinsheim ist mitgeprägt von den Angeboten der Kernstadt Sinsheim, die auch für die Stadtteile teilweise eine wesentliche Bedeutung einnimmt. Folgende Übersicht gibt eine qualitative Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation in einzelnen Stadtteilen vor diesem Hintergrund wieder, wobei festzuhalten ist, dass die Bewertung die Angebotssituation innerhalb der Stadt Sinsheim wiedergibt und keine Einbeziehung von weiteren Versorgungsstandorten im Umland (zum Beispiel Angelbachtal) berücksichtigt, da grundsätzlich in allen Bereichen auch Kaufkraftabflüsse an andere Standorte erfolgen:

	<p>Kernstadt Sinsheim (Zone 1a)</p>	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrere zeitgemäße Lebensmittelanbieter verschiedener Betriebstypen in Sinsheim vor allem in den südlichen Stadtbereichen vorhanden (beispielsweise Kaufland, Rewe, Penny, Aldi, Lidl), die wichtige Funktionen für das gesamte Stadtgebiet inne haben.</li> <li>• Die nördliche Kernstadt weist heute eine eher geringe Nahversorgung auf und wird ebenfalls vor allem durch die Angebote im Südwesten der Kernstadt versorgt, so dass bezüglich der fußläufigen Nahversorgung noch ein Entwicklungspotenzial festzuhalten ist.</li> <li>• Im östlichen Bereich der Kernstadt ist über das Kurpfalzzentrum / den Anbieter Treff 3000 die fußläufige Nahversorgung gewährleistet.</li> <li>• Durch die Angebote in der südlichen Kernstadt ist insgesamt eine gute Versorgung in der gesamten Kernstadt gewährleistet, die auch verkehrlich gut erreichbar ist (sowohl PKW als auch ÖPNV).</li> </ul> <p>Bewertung: Die Kernstadt Sinsheim übernimmt prinzipiell die Versorgungsfunktion auch für die restlichen Stadtteile von Sinsheim.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Vorhandene Versorgung sichern / erhalten, in den nördlichen Gebieten fußläufige Nahversorgung noch ausbaufähig. Neuansiedlungen jeweils mit Einzelfallprüfung und unter strategischen Überlegungen wie mögliche räumliche Ergänzungen / besondere Betriebsform usw.</b></p>
	<p>Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach (Zone 1d)</p>	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Angebot ist auf zwei kleinflächige „Dorfäden“ begrenzt (davon 1 Metzger mit erweitertem Angebot), Hasselbach verfügt über keine eigenen Angebote.</li> <li>• Die Nahversorgung wird vor allem durch die Angebote in Steinsfurt (Edeka, Lidl) und an der Neulandstraße sichergestellt. Die Versorgung durch die Kernstadt ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung (sowohl PKW als auch ÖPNV) aber suboptimal.</li> </ul> <p>Bewertung: Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach weisen deutliche Defizite in der Nahversorgung auf. Eine Versorgung durch Angebote in der Kernstadt Sinsheim ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Wegstrecke letztlich nur begrenzt gegeben. Die vorhandenen Potenziale reichen hier aufgrund der Einwohnerzahl maximal für kleinflächige Angebote, so dass auch zukünftig hier keine eigene vollständige Versorgung vor Ort möglich ist.</p>

		<p><b>Empfehlung / Strategie: Angebot noch ausbaufähig. Es sind alternative Versorgungskonzepte zu überlegen, die auf mobile Versorgung / Stärkung der Dorfläden und/oder eine Kooperation mit Anbietern (Stichwort beispielsweise Lieferservice) in anderen Stadtteilen setzen. Diese Konzepte / Möglichkeiten werden aktuell im Rahmen eines eigenen Nahversorgungskonzeptes konkretisiert.</b></p>
	Dühren (Zone 1f)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Angebot besteht neben dem Lebensmittelhandwerk aus einem kleinflächigen Lebensmittelanbieter.</li> <li>• Die Nahversorgung wird vor allem durch die südwestlich gelegenen Standorte (Kaufland, Aldi) der Kernstadt ergänzt. Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV positiv zu bewerten.</li> </ul> <p>Bewertung: Insgesamt kann durch die Kombination der Nahversorgung vor Ort und den Angeboten am südwestlichen Ortsausgang der Kernstadt eine gute Versorgungssituation sichergestellt werden.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Es ist wichtig, die eigene fußläufige Nahversorgung auch zukünftig zu halten. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und der damit gegebenen Versorgung besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf.</b></p>
	Eschelbach (Zone 1g)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Angebot ist neben dem Lebensmittelhandwerk auf einen Dorfläden und einem Getränkemarkt begrenzt.</li> <li>• Die Versorgung durch die Kernstadt ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung suboptimal, ÖPNV Anbindung aber gewährleistet. Daher sind für Waldangelloch aber auch die nahegelegenen Angebote in Angelbachtal relevant.</li> </ul> <p>Bewertung: Eschelbach weist eine unterdurchschnittliche Ausstattung in der Nahversorgung auf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit wird heute die Versorgung in weiten Teilen über die Nachbargemeinde Angelbachtal gewährleistet. Aufgrund der großen Entfernung zu diesen Anbietern ist die Versorgungssituation innerhalb von Sinsheim als maximal durchschnittlich zu bewerten. Die vorhandenen Potenziale reichen hier aufgrund der Einwohnerzahl maximal für kleinflächige Angebote, so dass auch zukünftig hier keine eigene vollständige Versorgung vor Ort möglich ist.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Stärkung / Ausbau der eigenen Nahversorgung über Kleinflächenkonzepte anstreben, um hier eine Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten.</b></p>

	Hilsbach (Zone 1e)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilsbach besitzt neben einem kleinen Supermarkt Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk und einen Getränkemarkt, so dass die heutige Versorgung positiv bewertet werden kann.</li> <li>• Die Nahversorgung wird durch südlich gelegenen Standorte (Lidl, REWE) der Kernstadt ergänzt, aufgrund der Entfernung aber nur für mobile Bevölkerung gut erreichbar.</li> </ul> <p>Bewertung: Insgesamt weist Hilsbach eine gute eigene Nahversorgungssituation auf. Durch die gute verkehrliche Anbindung (Individualverkehr, ÖPNV eher negativ) an die Angebote am südlichen Ortsausgang der Kernstadt ist eine adäquate Nahversorgung grundsätzlich gegeben.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Es ist wichtig, die eigene fußläufige Nahversorgung auch zukünftig zu erhalten. Es besteht aktuell aber kein vorrangiger Handlungsbedarf.</b></p>
	Hoffenheim (Zone 1f)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der zweitgrößte Stadtteil (die Kernstadt ausgenommen) besitzt neben einem kleinen Supermarkt (nahkauf) ebenso Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk und einen Getränkemarkt.</li> <li>• Die Versorgung ist ergänzend durch die Angebote im Südwesten der Kernstadt gewährleistet, die hier eine wichtige Versorgungsfunktion inne haben. Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (S-Bahn Anbindung) positiv zu bewerten.</li> </ul> <p>Bewertung: Insgesamt kann durch die Kombination der Nahversorgung vor Ort und den Angeboten am südwestlichen Ortsausgang der Kernstadt eine gute Versorgungssituation sichergestellt werden.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Es ist wichtig, die eigene fußläufige Nahversorgung auch zukünftig zu erhalten. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und der damit gegebenen Versorgung besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf.</b></p>
	Reihen (Zone 1d)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihen besitzt neben einem kleinen Supermarkt (nah und gut) Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk, ergänzt durch einen Hofladen.</li> <li>• Die Versorgung wird durch die Angebote in Steinsfurt und im Südosten der Kernstadt ergänzt. Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (S-Bahn Anbindung) positiv zu bewerten.</li> </ul> <p>Bewertung: Insgesamt ist die Kombination der Nahversorgung vor Ort und den Angebote im südöstlichen Ortsausgang der Kernstadt sowie in Steinsfurt durchschnittlich.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Es ist wichtig, die eigene fußläufige Nahversorgung auch zukünftig zu erhalten. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und der damit gegebenen Versorgung besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf.</b></p>

	Rohrbach (Zone 1b)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Rohrbach bestehen derzeit nur Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk, ergänzt durch einen Hofladen.</li> <li>• Die Versorgung wird durch den nordöstlich gelegenen Standort (Treff 3000) der Kernstadt nur bedingt ergänzt. Es sind vor allem die Angebote in Steinsfurt (Lidl, Edeka) zu berücksichtigen. Verkehrliche Anbindung an die Kernstadt über Individualverkehr gegeben, ÖPNV Anbindung unterdurchschnittlich</li> </ul> <p>Bewertung: Die Versorgungssituation ist aufgrund der fehlenden eigenen Angebote heute unterdurchschnittlich einzustufen. Für die Nahversorgung ist hier vor allem auf das Angebot in Steinsfurt hinzuweisen sowie auch auf die südöstliche Kernstadt.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Stärkung / Ausbau der Nahversorgung durch Etablierung eines eigenen Angebotes auch in Betrachtung einer Versorgungsfunktion und gemeinsamen Strategie für die weiteren östlichen Stadtteile wichtig.</b></p>
	Steinsfurt (Zone 1c)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steinsfurt weist neben dem Lebensmittelhandwerk Angebote durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und einem Discounter (Lidl) auf. Die Anbieter weisen hier zum Teil aber nur bedingt einen zeitgemäßen Marktauftritt auf.</li> <li>• Ergänzend erfolgt eine Versorgung über die Angebote in der südöstlichen Kernstadt, die verkehrlich gut erreichbar sind (Individualverkehr und ÖPNV).</li> </ul> <p>Bewertung: Insgesamt weist Steinsfurt ein gutes Nahversorgungsangebot auf und übernimmt hier Versorgungsfunktionen für weite Bereiche des östlichen Stadtgebietes von Sinsheim.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Sicherung der eigenen Nahversorgung auch unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Aufstellung und gemeinsamen Strategie für die weiteren östlichen Stadtteile. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und gegebenen Versorgung besteht hier aktuell kein Handlungsbedarf.</b></p>
	Waldangelloch (Zone 1g)	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Waldangelloch sind lediglich Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk vorhanden.</li> <li>• Die Versorgung durch die Kernstadt ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung suboptimal (Individualverkehr und ÖPNV). Daher sind für Waldangelloch auch die Angebote in Angelbachtal relevant.</li> </ul> <p>Bewertung: Waldangelloch weist deutliche Nahversorgungsdefizite auf. Die Versorgung durch die Kernstadt ist aufgrund der Entfernung nur bedingt gegeben. Aufgrund der guten Erreichbarkeit wird heute die Versorgung in weiten Teilen über die Nachbargemeinde Angelbachtal gewährleistet. Die vorhandenen Potenziale reichen hier aufgrund der Einwohnerzahl maximal für kleinflächige Angebote, so dass auch zukünftig hier keine eigene vollständige Versorgung vor Ort möglich ist.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Stärkung der Nahversorgung auch mit Berücksichtigung der interkommunalen Abstimmung mit der Nahbarkommune Angelbachtal (ggf. Kooperationsansatz für die Nahversorgung).</b></p>

	<p>Weiler (Zone 1e)</p>	<p>Analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiler besitzt lediglich Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk.</li> <li>• Allerdings ist die Versorgung durch die Kernstadt mit den Angeboten am südöstlichen Ortsausgang (REWE, Lidl) als gut zu bewerten.</li> </ul> <p>Bewertung: Weiler weist deutliche Nahversorgungsdefizite auf, die allerdings bereits heute zum Teil durch die Angebote im Süden der Kernstadt kompensiert werden. Dennoch kann die Versorgung noch verbessert werden, wobei die vorhandenen Potenziale hier aufgrund der Einwohnerzahl maximal für kleinflächige Angebote ausreichen, so dass auch zukünftig hier keine eigene vollständige Versorgung vor Ort möglich ist.</p> <p><b>Empfehlung / Strategie: Stärkung der eigenen Nahversorgung über Kleinflächenkonzepte anstreben, um hier eine Verbesserung der Nahversorgung zu gewährleisten.</b></p>
<p>Quelle: imakomm AKADEMIE 2012</p> <p>          Derzeitige Ausstattung durch eigenes Angebot und Erreichbarkeit Kernstadt deutlich unter durchschnittlich → klares Entwicklungspotenzial       </p> <p>          Derzeit noch gewisse eigene Versorgung gegeben, Erreichbarkeit größerer Nahversorgungseinrichtungen gegeben, kein vorrangiger Handlungsbedarf       </p> <p>          Überdurchschnittliche eigene Ausstattung und gute Erreichbarkeit zu Versorgungslagen in der Kernstadt, kein Handlungsbedarf       </p>		

Insgesamt ist anhand der Einzelbewertung der Stadt- bzw. Ortsteile festzuhalten, dass heute deutliche Unterschiede in der Nahversorgungssituation bestehen. Aufgrund der großen flächenmäßigen Ausdehnung des Stadtgebietes von Sinsheim ist es wichtig, künftig in den Ortsteilen noch eine Nahversorgung soweit als möglich zu sichern. Die Versorgung vor Ort kann hier vor allem bei den von der Kernstadt räumlich entfernt liegenden Ortsteilen aufgrund der geringen Kaufkraft- und Einwohnerpotenziale nur über Kleinflächenkonzepte oder gar „nur“ über mobile Versorgungsmodelle gesichert werden, so dass das **Angebot der Kernstadt eine wesentliche Bedeutung** einnimmt bzw. hohe Kaufkraftabflüsse in das weitere Umland bestehen. Weiterhin ist festzuhalten, dass die östlichen Stadtgebiete vor allem über die Neulandstraße und Standorte in Steinsfurt versorgt werden, was insbesondere größere Betriebsformen betrifft, die vor Ort nicht vorgehalten werden können. Im Westen der Kernstadt wird diese Funktion durch die Angebote im Umfeld der Dührener Straße übernommen. Beiden Bereichen ist somit trotz der teilweise gegebenen Gewerbegebietslage eine wichtige Grundversorgungsfunktion für den Gesamtstandort zuzusprechen.

### 3.4.2 Angebotssituation im weiteren Umland (Zone 2)

Im weiteren Umland von Sinsheim sind die Kommunen mit einem vergleichsweise breiten Angebot im Lebensmittelsektor noch relativ gut aufgestellt. Sie verfügen letztlich alle über eine eigene Nahversorgung mit mehreren Lebensmitteldiscountern und Anbietern aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich, insbesondere in den Gemeinden Angelbachtal, Kirchhardt, Meckesheim oder Waibstadt. Die verschiedenen Anbieter sind dabei größtenteils als leistungsfähig und zeitgemäß einzustufen und befinden sich sowohl in städtebaulich integrierter als auch städtebaulich nicht integrierter Lage. Aufgrund dessen ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Vorhaben keine Schädigung der bestehenden Strukturen erfolgt, was insbesondere die Anbieter in integrierter Lage mit einem fußläufigen Einzugsgebiet betrifft.

Vor allem bei der Betrachtung nach Betriebstypen lassen sich Entwicklungspotenziale aufzeigen. In den Umlandgemeinden herrscht hauptsächlich ein Angebot im Discountbereich sowie bei Supermärkten unterhalb von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Großmärkte, wie das geplante Kaufland, sind auch vorrangig in Orten mit einer höheren Zentralitätsstufe wie Sinsheim zu finden, welche dann grundsätzlich noch einen gewissen Kaufkraftanteil auf sich vereinen, der auch aus dem Umland zufließt. Dieses Angebot wird prinzipiell auch vorrangig über das Mittelzentrum vorgehalten.

Folgende Karte zeigt die Lage der wichtigsten Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet von Sinsheim und im näheren Umland auf.

**Abbildung: Relevante größere Wettbewerber in und im Umfeld von Sinsheim.**



Quelle: Auswirkungsanalyse Kaufland-Filiale in Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2011, geändert durch imakomm AKADEMIE 2013.

### 3.5 Fazit

Ausgewählte Kennzahlen zur Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens					
Zonen des Einzugsgebiets:	Nachfragesituation	Angebotssituation (ca.-Werte)			
	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Bereich Lebensmittel	Detailbetrachtung Sinsheim	Umsatz	Verkaufsfläche	Größere Anbieter Bereich Lebensmittel
	in Mio. Euro p.a.	Zonen	in Mio. €	in m <sup>2</sup>	
<b>Zone 1</b>	73,3	GESAMT	73,3	16.890	
		Zone 1a: Sinsheim	51,3	12.535	Treff 3000, Lidl, Penny, 2 Rewe, Aldi, Kaufland
		Zone 1b Rohrbach	0,8	150	nicht vorhanden
		Zone 1c Steinsfurt	7,8	1.495	Edeka, Lidl
		Zone 1d Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach, Reihen	2,9	675	Nah und Gut

Ausgewählte Kennzahlen zur Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens					
Zonen des Einzugsgebiets:	Nachfragesituation	Angebotssituation (ca.-Werte)			
	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Bereich Lebensmittel	Detailbetrachtung Sinsheim	Umsatz	Verkaufsfläche	Größere Anbieter Bereich Lebensmittel
	in Mio. Euro p.a.	Zonen	in Mio. €	in m²	
		Zone 1e Hilsbach, Weiler	4,5	885	Ihre Kette
		Zone 1f Dühren, Hoffenheim	3,5	720	nahkauf
		Zone 1g Eschelbach, Waldangelloch	2,5	430	nicht vorhanden
<b>Zone 2</b>	85,4	--	58,9	12.670	u.a. Kaufland, Aldi, Rewe, Penny, Lidl, Treff 3000
Quelle: imakomm AKADEMIE 2011, Stand: September 2011. *) Umsatz der vorhandenen Anbieter im Bereich Lebensmittel / Kaufkraft im Bereich Lebensmittel					

## 4 Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens

### 4.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot

#### Analyse:

Nach dem als Soll-Ziel ausgestalteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. In vorliegender Analyse werden vier Vorhaben betrachtet. Hierbei gibt es im eigentlichen Sinne zwei Versorgungslagen: den Standort Neulandstraße und Sinsheim-Steinsfurt, da dort jeweils zwei Anbieter in räumlicher Nähe ihren Standort haben.

#### **Standort Neulandstraße:**

Am Standort Neulandstraße befinden sich die Standorte der Vorhaben Aldi und Kaufland direkt gegenüberliegend. Die beiden Planstandorte werden daher zusammen betrachtet.

Der Standort Neulandstraße ist formal zunächst städtebaulich nicht integriert. Allerdings besteht aus gutachterlicher Sicht eine besondere Konstellation, die es gestattet, die Ansiedlung dennoch als raumordnerisch verträglich einzustufen – insbesondere auch aufgrund der Qualifizierung als Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Sinsheim (siehe unten):

- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bedarf. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Der Planstandort befindet sich in autokundenorientierter Randlage der Innenstadt, ist **verkehrlich voll erschlossen** und es ist eine **Anbindung an den ÖPNV** gegeben.
- Der Standort befindet sich **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs II (Innenstadtrandbereich)** gemäß „Einzelhandelskonzept Sinsheim“ (2012). **Im zentra-**

**len Versorgungsbereich II sind grundsätzlich nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, gleich welcher Größe, grundsätzlich zulässig.** Bei einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist allerdings insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Angeboten eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Somit **entspricht der Standort**, trotz seiner formal nicht integrierten Lage, der **Versorgungsstrategie von Sinsheim**. Außerdem übernimmt der Standort dabei grundsätzlich auch eine Grundversorgungsfunktion für die östlichen Stadtteile von Sinsheim. Bereits heute wird der Standort Aldi als Versorgungsstandort genutzt. Beide Standorte wurden bereits im „Einzelhandelskonzept Sinsheim“ als mögliche Standorte für nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.

- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse (Durchgangsstraße) können **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

#### Bewertung:



**Das Integrationsgebot ist erfüllt. Beide Planstandorte entlang der Neulandstraße sind Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist. Zudem sind beide voll erschlossen – sowohl für den Pkw-Verkehr als auch den ÖPNV.**

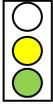
#### **Standort Sinsheim-Steinsfurt:**

Die Standorte in Sinsheim-Steinsfurt sind trotz ihrer räumlichen Nähe differenziert zu betrachten. Der Standort Steinsfurter Straße ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und stellt einen integrierten Standort dar. Zudem ist eine ÖPNV-Anbindung in fußläufiger erreichbarer Entfernung vorhanden. Auch die verkehrliche Anbindung ist über B39 (Steinsfurter Straße) gegeben. Zudem können aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse (B39) **städtebauliche und ver-**

**kehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

Der Standort Sinsheim-Steinsfurt Froschwiesenweg liegt formal zunächst in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Allerdings besteht aus gutachterlicher Sicht eine besondere Konstellation, die es gestattet, die Ansiedlung dennoch als raumordnerisch verträglich einzustufen.

- Das Integrationsgebot dient dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur, da es bei Standorten in nicht integrierten Lagen typischerweise zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bedarf. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Der Standort ist bereits heute ein etablierter Nahversorgungsstandort und ist **verkehrlich voll erschlossen**. Zudem besteht eine **fußläufige Anbindung an Wohnnutzungen** und es ist eine **fußläufig erreichbare Anbindung an den ÖPNV** gegeben.
- Auch übernimmt der Standort bereits heute eine klare **Nahversorgungsfunktion** für die Stadtteile Sinsheim-Rohrbach und Sinsheim-Steinsfurt, da des Weiteren im Lebensmittelbereich in den beiden Stadtteilen lediglich der Anbieter Edeka (Standort Steinsfurter Straße) vorhanden ist. Ebenso ist im benachbarten Stadtteil Rohrbach eine adäquate Nahversorgung nicht gegeben, da dort keine Anbieter, die dies gewährleisten könne vorhanden sind. Das sonstige bestehende Angebot beschränkt sich auf Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) und weiteren kleinen spezialisierten Anbietern.
- Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Planstandortes und des unmittelbaren Umfeldes sowie aufgrund dessen Lage an einer Hauptverkehrsachse (Zufahrtstraße zur A6) können **städtebauliche und verkehrliche Beeinträchtigungen mit Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen** werden.

Bewertung:

**Das Integrationsgebot am Standort Steinsfurter Straße ist klar erfüllt. Es besteht eine nachweisbare Nahversorgungsfunktion.**

**Das Integrationsgebot am Standort Froschwiesenweg ist zunächst nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation (nachweisbare Nahversorgungsfunktion, Planstandort ist voll erschlossen – sowohl für den Pkw-Verkehr als auch den ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes ist gegeben), die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.**

#### 4.2 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft der einzelnen Vorhaben

Die Ableitung der **Umsatzerwartung (Planumsatz)** des Vorhabens kann sowohl über die Berechnung anhand von Flächenproduktivitäten als auch über die Abschätzung von Marktanteilen erfolgen.

**Ansatz 1: Flächenproduktivität**

Für die Vorhaben wird von durchschnittlichen Flächenproduktivität (Umsatz in Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr) ausgegangen.

Anbieter	Verkaufsfläche Gesamt	Flächenproduktivität	Umsatz Gesamt	Umsatzanteil Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel
	in m <sup>2</sup>	in € pro m <sup>2</sup>	in Mio. €	in %	in Mio. €
	(1)	(2)	(3)=(1)*(2)	(4)	(5)=(3)*(4)
Edeka	1.545	4.000	<b>6,2</b>	90-95%	<b>5,7</b>
Die gesamte Erweiterungsfläche von ca. 750 m <sup>2</sup> ist als Fläche für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel geplant.					
Gesamtvorhaben Kaufland:	4250	4.525	<b>19,2</b>	75-80%	<b>15,0</b>
Kaufland	4000	4.500	<b>18,0</b>	75-80%	<b>14,0</b>
Konzessionäre	Annahme durchschnittlicher Umsätze für Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk (Fläche Nahrungs- und Genussmittel entspricht ca. 200 m <sup>2</sup> )				<b>1,0</b>
Aldi Süd	1.100	8.060	<b>8,9</b>	75%	<b>6,6</b>
Lidl	1.200	5.480	<b>6,6</b>	75-80%	<b>5,2</b>

Quelle: imakomm AKADEMIE 2013.

---

## **Ansatz 2: Abschätzung von Marktanteilen**

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** von Vorhaben abgeschätzt werden.

Die Abschätzung nach Marktanteilen wird für den Anbieter Edeka exemplarisch auch verbal ausführlich dargestellt. Die Herleitung der entsprechenden Planumsätze bei den anderen Einzelvorhaben erfolgt analog. Die weiteren Vorhaben können den folgenden Tabellen entnommen werden.

**Eine Berechnung des zu erwartenden Planumsatzes anhand des Marktanteilkonzeptes bestätigt ungefähr die nach dem Flächenkonzept errechneten Umsatzwerte:**

### Einzelvorhaben Edeka

**Nach Ansatz 2 ist mit einem jährlichen Umsatz des Vorhabens Edeka-Markt von ca. 5,7 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen. Herleitung:**

- In der Kernstadt **Sinsheim (Zone 1a)** sind vor allem die nordöstlich gelegenen, direkt an den Stadtteil Rohrbach anschließenden Bereiche sowie die südöstlichen Bereiche zu berücksichtigen, da diese gegenüber dem Standort in Sinsheim-Steinsfurt räumlich am nächsten liegen. Dennoch sind dort Anbieter vorhanden (im nordöstlichen Teilbereich der Kernstadt ein Softdiscounter (Treff 3000), sowie in der Steinsberger Straße der Anbieter REWE. Der Anbieter Penny in der Neulandstraße findet aufgrund dessen bevorstehender Schließung keine Berücksichtigung mehr. Damit ergibt sich, mit dem ansonsten breit gefächerten Angebot im restlichen Stadtgebiet der Kernstadt Sinsheim, noch ein Marktanteil von ca. 5% bzw. ein Umsatz von **ca. 1,3 Mio. €**.
  
- In **Sinsheim-Rohrbach (Zone 1b)** ist für den Edeka-Markt von einem Marktanteil von ca. 25% auszugehen. Es ist kein weiterer Anbieter vorhanden, zudem liegt der Standort in Richtung des Stadtteils Rohrbach und ist entsprechend sehr gut erreichbar. Dies entspricht bei Annahme des gleichen Anteils am Umsatz einem erwarteten **Planumsatz von ca. 1,0 Mio. €** pro Jahr.

- In **Sinsheim-Steinsfurt (Zone 1c)** existiert kein weiterer Supermarkt und entsprechend kein vergleichbares Angebot. Zudem besitzt der Stadtteil Steinsfurt durch die integrierte Lage des Marktes eine sehr gute Anbindung auch der Wohngebiete an den Planstandort. Damit ergibt sich ein hoher Marktanteil von ca. 25-30%<sup>11</sup> bzw. ein Umsatz von **ca. 1,9 Mio. €**.
- In den **östlich gelegenen Stadtteilen (Zone 1d)** ist lediglich ein weiterer kleinflächiger Anbieter (Nah und Gut) im Stadtteil Reihen vorhanden, der allerdings bedingt durch seine Größe kein adäquates Angebot zum geplanten Edeka-Markt aufweisen kann. Aufgrund der zunehmenden räumlichen Entfernung ist jedoch von einem deutlich geringeren Marktanteil von ca. 15% bzw. einem Umsatz von **ca. 1,1 Mio. €** auszugehen.
- In den **weiteren Stadtteilen von Sinsheim (Zone 1e – 1g)** sind keine wesentlichen Umsätze zu erwarten, da dort andere Anbieter die Versorgung übernehmen. Entsprechend werden diese Stadtteile auch nicht mehr als im Einzugsgebiet liegend gezählt. Von dort sind vor allem **Streuumsätze** zu erwarten. Es ist dort von Marktanteilen von unter 1% auszugehen, was insgesamt einen Umsatz von **ca. 0,1 Mio. €** bedeutet.
- Zudem sind Umsätze durch Kunden von außerhalb Sinsheims zu berücksichtigen. Durch das vorhandene Angebot wird der Edeka-Markt auch von Einwohnern aus dem Umland, insbesondere aus den östlichen Bereichen, angefahren werden. Zudem sind auch Pendlerverflechtungen und Arbeitswege zu berücksichtigen. Zu beachten sind allerdings auch die zum Teil sehr langen Fahrzeiten aus dem Umland an den Planstandort. Entsprechend ist mit Streuumsätzen in einer Höhe von ca. 5% zu rechnen. Damit kann von **Umsätzen aus dem weiteren Umland** in einer Größenordnung von **ca. 0,3 Mio. €** im Bereich Lebensmittel ausgegangen werden.

---

<sup>11</sup> Laut Handel aktuell 2009/2010 können Supermärkte einen Marktanteil von ca. 28% aller Lebensmittelanbieter auf sich vereinen. Da man davon ausgehen kann, dass aufgrund von Pendlerverflechtungen, Einkaufsgewohnheiten, Kopplungseffekten usw. mit wachsender Entfernung mehr Kunden auch an sonstige Standorte im Einzugsgebiet tendieren, sind die Marktanteile auch aus dem Angebot im gesamten Einzugsgebiet zu ermitteln. In Sinsheim-Rohrbach und den direkt anschließenden Stadtteilen ist derzeit kein weiterer Supermarkt als Nahversorgungsanbieter im Lebensmittelvollsortimentsbereich (neben Bäcker und Metzger) ansässig und auch ansonsten kein starkes Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Damit kann von einem sehr hohen Marktanteil des großflächigen Edeka-Marktes ausgegangen werden.

- Insgesamt ergibt sich somit ein **Planumsatz im Bereich Lebensmittel von ca. 5,7 Mio. €** pro Jahr. Darüber hinaus sind Umsätze im Bereich Non-Food hinzuzurechnen. Beim anvisierten Flächenkonzept des Vorhabens ist von einem Umsatzanteil des Bereiches Non-Food am gesamten Planumsatz von ca. 5-10% auszugehen. Dies entspricht einem **Planumsatz im Bereich Non-Food von ca. 0,5 Mio. €** pro Jahr. Der **gesamte Planumsatz** (Bereich Lebensmittel inkl. Getränke und Bereich Non-Food) beläuft sich somit auf **ca. 6,2 Mio. € pro Jahr**.

### Umsatzerwartung und Umsatzherkunft aller Anbieter nach dem Marktanteilskonzept im Bereich Nahrungs- und Genussmittel:

Marktgebietszonen:	Edeka					
	Kaufkraftpotenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone	Einkaufstendenz nach Sinsheim-Steinsfurt	Marktanteile	Umsatzerwartung aus der jeweiligen Zone	Umsatzanteile je Zone am gesamten Planumsatz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1a</b>	26,6	++	o	5	1,3	20-25
<b>Zone 1b</b>	4,1	--	++	25	1,0	15-20
<b>Zone 1c</b>	1,9	o	++	25-30	1,9	30-35
<b>Zone 1d</b>	7,7	-	+	15	1,1	20
<b>Zone 1e-1g (Streuumsätze)</b>	28,0	-	--	<1	0,1	<5
<b>Weiteres Umland (Streuumsätze)</b>	Keine Angaben	+	--	Keine Angaben	0,3	5
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>5,7</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtvorhaben</b>	Umsatzanteil Non-Food	5-10%	Umsatz Non-Food	0,5	<b>Umsatz gesamt</b>	<b>6,2</b>

++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach  
Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.

Marktgebiets- zonen:	Kaufland					
	Kaufkraft- potenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweili- gen Zone	Einkaufsten- denz nach Sinsheim- Steinsfurt	Markt- anteile	Umsatzer- wartung aus der jeweiligen Zone	Umsatz- anteile je Zone am gesamten Planum- satz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1</b>	73,3	+	++	10-15	9,5	60-65
<b>Zone 2</b>	84,4	o	o	5-7	5,0	30-35
<b>Weiteres Umland (Streu- sätze)</b>	Keine Angaben	++	--	Keine Angaben	0,7	5
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>15,2</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtvor- haben</b>	Umsatz- anteil Non-Food	20-25%	Umsatz Non- Food	4,4	<b>Umsatz gesamt</b>	<b>19,6</b>
++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.						

Hinweis: Beim Anbieter Kaufland wird auf eine differenzierte Darstellung nach Stadtteilen verzichtet, da neben dem geplanten Vorhaben nur ein weiterer Anbieter dieser Größenordnung existiert. Das heißt diese Anbieter werden sich auch die Marktanteile, die durch SB-Warenhäuser und Große Supermärkte umgesetzt werden, aufteilen. Es ist aufgrund der Fahrdistanzen ist nicht zu erwarten, dass stattdessen Standorte im weiteren Umland aufgesucht werden.

Marktgebiets- zonen:	Aldi Süd					
	Kaufkraft- potenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweili- gen Zone	Einkaufsten- denz nach Sinsheim- Steinsfurt	Markt- an- teile	Umsatzer- wartung aus der jeweiligen Zone	Umsatz- anteile je Zone am gesamten Planum- satz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1a</b>	26,6	++	++	10-15	3,3	50
<b>Zone 1b</b>	4,1	--	+	5-10	0,3	5
<b>Zone 1c</b>	6,9	o	++	15	1,0	15
<b>Zone 1d</b>	7,7	-	+	5-10	0,6	5-10
<b>Zone 1e</b>	8,6	-	+	5-10	0,6	10
<b>Zone 1f-1g (Streu- sätze)</b>	19,4	-	--	<1	0,1	<5
<b>Weiteres Umland (Streu- sätze)</b>	Keine Angaben	+	--	Keine Angaben	0,3	10
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>6,6</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtvor- haben</b>	Umsatz- anteil Non-Food	25%	Umsatz Non- Food	2,2	<b>Umsatz gesamt</b>	<b>8,8</b>
++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.						

Marktgebiets- zonen:	Lidl					
	Kaufkraft- potenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweili- gen Zone	Einkaufsten- denz nach Sinsheim- Steinsfurt	Markt- an- teile	Umsatzer- wartung aus der jeweiligen Zone	Umsatz- anteile je Zone am gesamten Planum- satz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1a</b>	26,6	++	o	5	1,3	25
<b>Zone 1b</b>	4,1	--	++	20	0,8	15-20
<b>Zone 1c</b>	6,9	o	++	25	1,7	30-35
<b>Zone 1d</b>	7,7	-	+	10-15	1,0	15-20
<b>Zone 1e-1g (Streu- sätze)</b>	28,0	-	--	<1	0,1	<5
<b>Weiteres Umland (Streu- sätze)</b>	Keine Angaben	+	--	Keine Angaben	0,3	5
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>5,2</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtvor- haben</b>	Umsatz- anteil Non-Food	20-25%	Umsatz Non- Food	1,4	<b>Umsatz gesamt</b>	<b>6,2</b>
++ = sehr hoch / + = hoch / o = mittel / - = schwach / -- = sehr schwach Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.						

### 4.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

#### Analyse:

- Die Stadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Aufgrund der flächenmäßig auf das Stadtgebiet weit verteilten Stadtteile und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Angebots sowie der vorhandenen Einwohnerzahl, insbesondere der außerhalb der Kernstadt liegenden Stadtteile, werden die Umsätze vorrangig aus der Standortkommune selbst und dabei v.a. aus den den Planstandorten umgebenden Stadtteilen generiert (siehe Berechnungen zur Umsatzerwartung und Umsatzherkunft).
- Das Vorhaben Kaufland wird als einziges deutlich über die Stadtgrenzen hinaus ausstrahlen. Allerdings übernimmt der Standort Sinsheim mit der Betriebsform des Vorhabens eine Versorgungsfunktion, die eben auch in einem Mittelzentrum angesiedelt werden sollte.
- Folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Umsatzherkünfte der einzelnen Vorhaben:

Vorhaben:	Umsatzanteile und -herkünfte				
	Gesamt-Umsatz:	Zone 1 (Stadt Sinsheim)	Zone 2 nur Kommunen innerhalb des Mittelbereichs	Streuumsätze und Umsätze außerhalb des Mittelbereichs von Sinsheim	Mittelbereich insgesamt
	in Mio. €	in % (in Mio. €)	in % (in Mio. €)	in % (in Mio. €)	in %
Kaufland	19,6	60-65 (12,2)	25 (5,0)	10-15 (2,4)	<b>85-90</b>

Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.  
Gesamtumsatz = Food- und Non-Food-Umsatz zusammen.

Vorhaben:	Umsatzanteile und -herkünfte			
	Umsatz:	Zone 1 (Stadt Sinsheim)	Streuumsätze	Nahbereich insgesamt (mit Zuzenhausen und Angelbachtal)
	in Mio. €	in % (in Mio. €)	in % (in Mio. €)	in % (in Mio. €)
Edeka	6,2	95 (5,9)	5 (0,3)	>95
Aldi Süd	8,8	90 (8,0)	10 (0,8)	>90
Lidl	6,6	95 (6,3)	5 (0,3)	>95

Quelle: imakomm AKADEMIE 2013, Stand: Juni 2013.  
Gesamtumsatz = Food- und Non-Food-Umsatz zusammen.

Bewertung:



**Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch von allen Einzelvorhaben eingehalten.**

## 4.4 Bewertung der Einzelvorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtungsverbot

### 4.4.1 Methodische Vorbemerkungen

- Das Beeinträchtungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan für die Region Rhein-Neckar-Odenwald 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). Durch diese Regelung sollen vor allem drohende Geschäftsaufgaben verhindert werden.
- Auch wenn es sich bei den Vorhaben Edeka und Lidl um eine Erweiterung handelt, sind die Beeinträchtigungen hierbei gemäß aktueller Rechtsprechung für die gesamte Verkaufsfläche zu untersuchen. Deshalb wird die bereits heute in Sinsheim durch Edeka bzw. Lidl gebundene Kaufkraft auf die bestehenden Anbieter in Sinsheim gedanklich aufgeteilt, so dass von der hypothetischen Annahme einer tatsächlichen Neuansiedlung an den Standorten in Sinsheim-Steinsfurt ausgegangen werden kann. Die derzeit schon bestehenden Umsätze der Vorhaben werden ausschließlich auf die im Stadtgebiet liegenden Anbieter aufgeteilt. Von einer Verteilung der Umsätze auf Anbieter im Umland, ist aufgrund der vorhandenen Angebotssituation und den räumlichen Gegebenheiten nicht auszugehen.
- Bei der Bewertung der Vorhaben anhand des Prüfkriteriums Beeinträchtungsverbot werden die Vorhaben sowohl einzeln betrachtet als auch verschiedene Szenarien für die Realisierung mehrerer Vorhaben.
- Grundsätzlich wird bei allen Vorhaben von einer Realisierung des Anbieters Kaufland ausgegangen. Dieser wird deshalb für die weiteren Vorhaben als im Bestand bewertet. Ebenso steht bereits heute fast, dass der Anbieter Penny in der Neulandstraße wegfallen wird. Auch dies wird bei allen weiteren Vorhaben berücksichtigt. Die durch

Penny gebundene Kaufkraft wurde gedanklich auf die bestehenden Anbieter in Sinsheim aufgeteilt.

- In der folgenden Darstellung wird anhand des Anbieters Kaufland aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden. In den weiteren Szenarien erfolgte die Bewertung in der gleichen Ausführlichkeit, auf die verbale Herleitung wird verzichtet. Die Ergebnisse sind hier in tabellarischer Form dargestellt.
- Da alle Zonen des Einzugsgebietes innerhalb des Stadtgebietes von Sinsheim liegen, ist eine Differenzierung der Kaufkraftströme nach Zonen für eine Beurteilung gemäß der raumordnerischen Vorgaben nicht erforderlich, weshalb auf ein solch differenziertes Vorgehen verzichtet wird. Die Auswirkungen auf Teilbereiche der Stadt Sinsheim (Innenstadt bzw. einzelne Stadtteile und deren Nahversorgung) wie natürlich auch auf das weitere Umland werden aber dennoch aufgezeigt.
- Die folgenden Übersichten nach der detaillierten Herleitung von Umsatzumverteilungsquoten am Beispiel Kaufland zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen der weiteren Einzelvorhaben. Hierbei wird das Vorhaben Kaufland als im Bestand bewertet, das heißt, die Kaufkraftbindungsquote liegt dann bei ca. 85-90%, eine weitere Erhöhung ist hier nicht mehr möglich. Ebenso werden Umverteilungen, die durch das Vorhaben Kaufland entstehen, bereits in den verwendeten Umsatzzahlen des Bestandes berücksichtigt.
- Außerdem sind differenziert zudem noch die verschiedenen in Sinsheim vorhandenen Versorgungslagen zu betrachten, da bei einer weiteren Ansiedlung keine Kaufkraft mehr zurückgeholt werden kann und somit sich die Umverteilungen vor allem gegen den Bestand richten. Hierzu werden die Umverteilungen gemäß den Anteilen der Verkaufsflächenrelation unter Berücksichtigung einzelner Standortlagen und deren Erreichbarkeit errechnet. Insgesamt bestehen in Sinsheim fünf Versorgungslagen in der Kernstadt:
  - ZVB I,
  - ZVB II – Ost (Neulandstraße),
  - ZVB II – West (Dührener Straße),
  - Dührener Straße und

- Kurpfalzstraße.

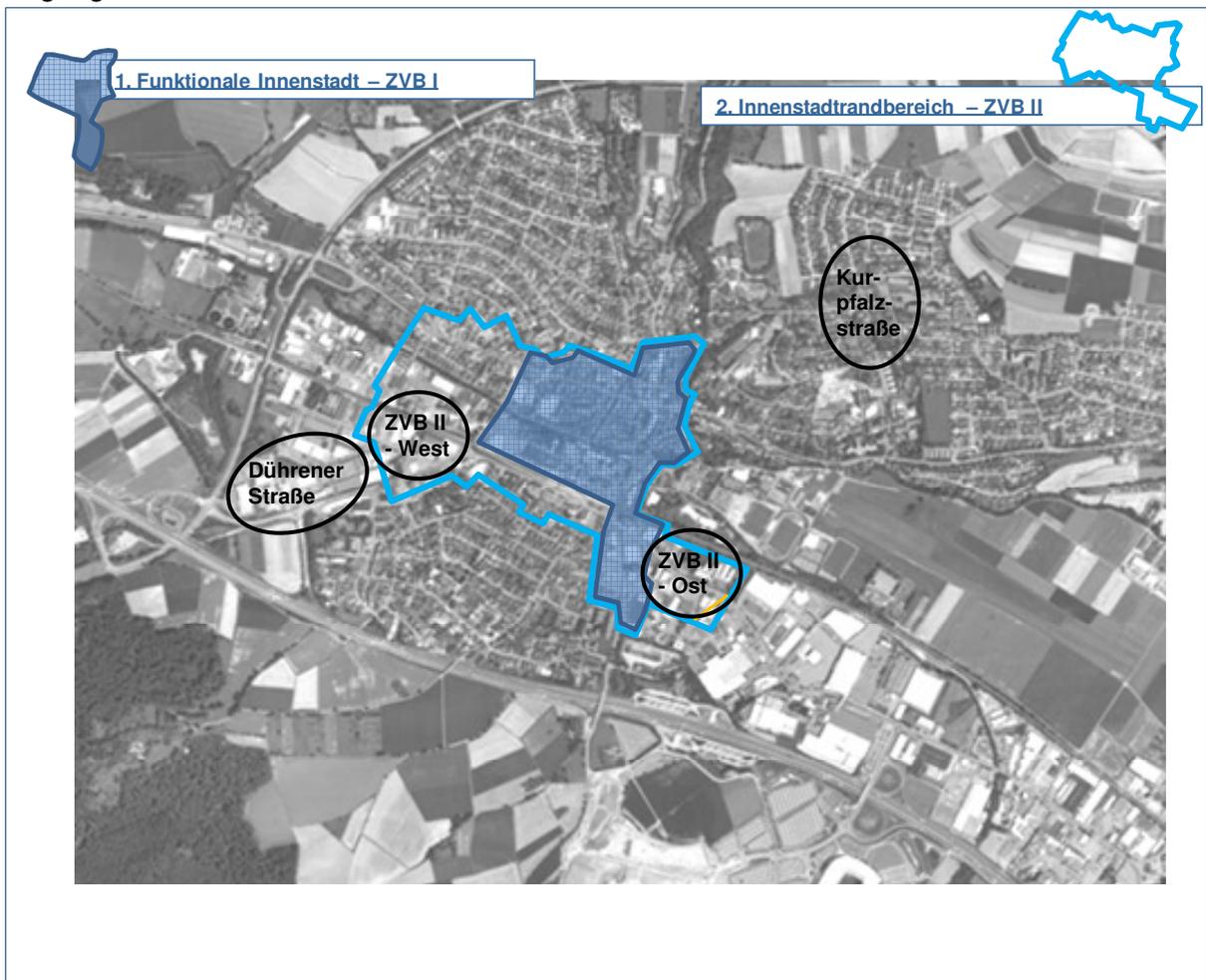
Zudem sind die Ortsteile zu beachten, insbesondere

- Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen und Steinsfurt,

Diese Ortsteile besitzen ein Angebot mit zumindest einer Grundversorgung.

In den Ortsteilen Adersbach, Rohrbach, Waldangeloch und Weiler sind nur noch vor allem Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbieter wie beispielsweise mit dem Sortiment Wein oder auch Hofläden vorhanden.

Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die verschiedenen Standortlagen, die der Versorgung im Bereich Lebensmittel dienen:



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013, Kartengrundlage: googlemaps, www.maps.google.de

#### 4.4.2 Einzelvorhaben Kaufland

##### Analyse Kaufkraftströme:

1. Kaufkraftströme in **Sinsheim (Zone 1)**: Insgesamt verfügt Sinsheim heute über eine **durchschnittliche Kaufkraftbindung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die für ein Mittelzentrum noch ein gewisses Entwicklungspotenzial aufweist. Bei einer Ansiedlung des Anbieters Kaufland ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben eine geringe Erhöhung der gesamten Kaufkraftbindung von ca. 80% auf ca. 85-90% erreicht werden kann, da insbesondere aus den östlichen Stadtteilen heute deutliche Kaufkraftabflüsse ins weitere Umland aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung in den östlichen Stadtteilen bestehen und durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Großen Supermarktes somit die östlichen Stadtteile stärker versorgt werden können. Somit können **ca. 4,8 Mio. € des Umsatzes mit Sinsheimer Kunden durch eine Rückholung heute abfließender Kaufkraft** erzielt werden. Gegen die Standortlagen vor Ort ergeben sich damit Umverteilungen von ca. 4,7 Mio. € (9,5 Mio. € Umsatzerwartung aus Zone 1 – 4,8 Mio. € Kaufkraftrückholung).
2. Wie dargestellt verfügen die Kommunen in der Zone 2 zum großen Teil über eine eigene Nahversorgungsstruktur, die aber vor allem Anbieter aus dem Discountbereich und kleinere Lebensmittelvollsortimenter umfassen. Umsätze mit Kaufkraft aus Zone 1 werden in Zone 2 praktisch kaum getätigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Teil der Umsätze mit Kunden der Zone 2 über eine Rückholung von heute an größere Einzelhandelsstandorte abfließender Kaufkraft erzielt wird. Auch sind heute schon Kaufkraftzuflüsse nach Sinsheim vorhanden, die zukünftig nur räumlich umgeleitet werden, so dass auch nur ein Anteil der Umsätze aus Zone 2 wirklich in Zone 2 umverteilt wird und ansonsten auch Kaufkraftbewegungen außerhalb des Einzugsgebietes und in Sinsheim ausgelöst werden. Als Maßstab für die Umsatzumverteilungen wurde als Bewertungskriterium die Verkaufsflächenrelationen für die Kaufkraftströme der Einwohner von Zone 2 herangezogen. Damit werden im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ca. 2,2 Mio. € der insgesamt 5,0 Mio. € Umsatz umverteilt. Zudem finden Umverteilungen gegenüber Standortlagen in Zone 1 in Höhe von ca. 1,4 Mio. € statt sowie gegen Standortlagen im weiteren Umland in Höhe von ebenfalls ca. 1,4 Mio. € durch Kaufkraftumlenkung. (Kauf-

kraft der Einwohner von Zone 2, die bisher zu Anbietern im weiteren Umland abgeflossen ist, wird nun zum Planstandort in Sinsheim „umgelenkt“.)

3. Kaufkraftströme im weiteren Umland: **Aus dem weiteren Umland sind Umsätze in Höhe von ca. 0,7 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.**

#### Auswirkungen:

##### **Auswirkungen in Sinsheim:**

- In Sinsheim werden derzeit Lebensmittelumsätze in einer Größenordnung von ca. 73,3 Mio. € pro Jahr generiert. Durch die Ansiedlung des Anbieters Kaufland ergeben sich Umverteilungen in Höhe von ca. 4,7 Mio. € in Zone 1 mit Kaufkraft aus Zone 1 und Umverteilungen von ca. 1,4 Mio. € mit Kaufkraft auf Zone 2, die bei Anbietern in Zone 1 aber umgesetzt wird. Entsprechend ergibt sich für **Sinsheim** eine **Umverteilungsquote von ca. 8-9%** (Berechnung: 4,7 Mio. € + 1,4 Mio. € / 73,3 Mio. €).
- **Für die Stadt Sinsheim sind somit zwar wettbewerbliche Umsatzverluste in diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für einzelne Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt als auch die Ortsteile von Sinsheim.**

##### **Auswirkungen in Zone 2:**

- In **Zone 2** werden Umsätze in Höhe von ca. 58,9 Mio. € erwirtschaftet. In Zone 2 ist von Umverteilungen in Höhe von ca. 2,2 Mio. € auszugehen, damit ergibt sich eine Umverteilungsquote von ca. 3-4%. **Damit werden auch für einzelne Standortlagen in den Ortskernen der Kommunen, die Umverteilungsquoten deutlich unterhalb von 10% liegen.**

- **Für Zone 2 sind somit keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen zur Nahversorgung zu erwarten.**

#### **Auswirkungen auf sonstige Wettbewerbsstandorte im Umland:**

- Im **weiteren Umland** werden ca. 0,7 Mio. € des Planumsatzes im Sortiment Lebensmittel für das Vorhaben generiert. Zusätzlich findet eine Rückholung von bisher aus Sinsheim abfließender Kaufkraft in Höhe von ca. 4,8 Mio. € statt sowie eine Umlenkung von Kaufkraft die heute aus Zone 2 in das weitere Umland fließt in Höhe von ca. 1,4 Mio. €. Insgesamt ergibt sich so ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 6,9 Mio. €, diese Umsatzverluste verteilen sich auf zahlreiche Standorte im weiteren Umland, woraus sich für alle Umlandkommunen eine **Umverteilungsquote deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10%** ableiten lässt.
- **In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind damit keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standortlagen werden die Auswirkungen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% liegen und somit ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.**



**Das Beeinträchtungsverbot wird in im Einzelvorhaben Kaufland sowohl in Sinsheim als auch in den Kommunen der Zone 2 und dem Umland klar eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf Standortlagen in den Umlandgemeinden durch Umsatzumverteilungen sind daher auszuschließen.**

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

### **Herkunft Planumsatz Vorhaben Kaufland:**

#### **Umsatzherkunft:**

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| ▪ Umsatz aus Zone 1:          | ca. 9,5 Mio. €  |
| ▪ Umsatz aus Zone 2:          | ca. 5,0 Mio. €  |
| ▪ Umsatz aus weiterem Umland: | ca. 0,7 Mio. €  |
| ▪ GESAMT:                     | ca. 15,2 Mio. € |

#### **Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:**

##### Kaufkraftströme in Zone 1:

- |   |                |
|---|----------------|
| a. Erhöhung Bindungsquote und Umverteilung<br>gegen das weitere Umland:<br>(von ca. 80% um ca. 5-10%) | ca. 4,8 Mio. € |
| b. Umverteilung gegenüber Zone 1:   | ca. 4,7 Mio. € |

##### Kaufkraftströme in Zone 2:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| c. Umverteilung gegenüber Zone 1: | ca. 1,4 Mio. € |
| d. Umverteilung gegenüber Zone 2: | ca. 2,2 Mio. € |
| e. Umverteilung gegenüber Umland: | ca. 1,4 Mio. € |

##### Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| f. Umverteilung gegenüber Umland: | ca. 0,7 Mio. € |
|-----------------------------------|----------------|

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
(ca. 4,7 Mio. € + ca. 1,4 Mio. €) (= 6,1 Mio. € Umverteilungen)  
/ ca. 73,3 Mio. € (Umsatz bestehender Anbieter) = 8-9%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
  
- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 2:  
ca. 2,2 Mio. € / ca. 58,9 Mio. € = 3-4%  
In den einzelnen Nahversorgungslagen der Kommunen  
aus Zone 2 werden die Umverteilungen deutlich unter 10 % bleiben.
  
- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 4,8 Mio. € + ca. 1,4 Mio. € + 0,7 Mio. €)  
/ Gesamtbestand Umverteilungen unterhalb des  
Schwellenwertes von 10%

#### 4.4.3 Einzelvorhaben Edeka

**Herkunft Planumsatz Vorhaben Edeka:****Umsatzherkunft:**

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| ▪ Umsatz aus Zone 1:          | ca. 5,4 Mio. € |
| ▪ Umsatz aus weiterem Umland: | ca. 0,3 Mio. € |
| ▪ GESAMT:                     | ca. 5,8 Mio. € |

**Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:**

## Kaufkraftströme in Zone 1:

- |  |                |
|--|----------------|
| a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich |                |
| b. Umverteilung gegenüber Zone 1:                | ca. 5,4 Mio. € |

## Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| c. Umverteilung gegenüber Umland: | ca. 0,3 Mio. € |
|-----------------------------------|----------------|

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 5,4 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € (Umsatz bestehender Anbieter  
abzüglich durch Kaufland ausgelöste Umsatzumverteilungen  
in Zone 1, zuzüglich Kauflandumsatz ) = 6-7%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
 

	Umverteilungen	
○ ZVB I	1,7 Mio. €	7-8%
○ ZVB II – Ost (Neulandstraße)	0,8 Mio. €	6-7%
○ ZVB II – West (Dührener Straße)	0,2 Mio. €	3-4%
○ Dührener Straße	1,0 Mio. €	6-7%
○ Kurpfalzstraße	0,2 Mio. €	7-8%
○ Dühren	0,1 Mio. €	5-6%
○ Ehrstätt	<<0,1 Mio. €	marginal
○ Eschelbach	0,1 Mio. €	6-7%
○ Hilsbach	0,2 Mio. €	6-7%
○ Hoffenheim	0,1 Mio. €	6-7%
○ Reihen	0,2 Mio. €	5-6%
○ Steinsfurt	0,2 Mio. €	4-5%

Nahversorgungsstrukturen in Sinsheim werden nicht gefährdet.
- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 0,3 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

#### 4.4.4 Einzelvorhaben Aldi-Süd

**Herkunft Planumsatz Vorhaben Aldi Süd:****Umsatzherkunft:**

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| ▪ Umsatz aus Zone 1:          | ca. 6,0 Mio. € |
| ▪ Umsatz aus weiterem Umland: | ca. 0,7 Mio. € |
| ▪ GESAMT:                     | ca. 6,7 Mio. € |

**Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:**

## Kaufkraftströme in Zone 1:

- |  |                |
|--|----------------|
| a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich |                |
| b. Umverteilung gegenüber Zone 1:                | ca. 6,0 Mio. € |

## Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| c. Umverteilung gegenüber Umland: | ca. 0,7 Mio. € |
|-----------------------------------|----------------|

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 6,0 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 7-8%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
  - ZVB I 8-9%
  - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 6-7%
  - ZVB II – West (Dührener Straße) 3-4%
  - Dührener Straße 7-8%
  - Kurpfalzstraße 8-9%
  - Dühren 5-6%
  - Ehrstätt marginal
  - Eschelbach 7-8%
  - Hilsbach 7-8%
  - Hoffenheim 6-7%
  - Reihen 6-7%
  - Steinsfurt 5-6%

Nahversorgungsstrukturen in Sinsheim werden nicht gefährdet.
- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 0,3 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

#### 4.4.5 Einzelvorhaben Lidl

**Herkunft Planumsatz Vorhaben Lidl:****Umsatzherkunft:**

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| ▪ Umsatz aus Zone 1:          | ca. 4,9 Mio. € |
| ▪ Umsatz aus weiterem Umland: | ca. 0,3 Mio. € |
| ▪ GESAMT:                     | ca. 5,2 Mio. € |

**Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:**

## Kaufkraftströme in Zone 1:

- |  |                |
|--|----------------|
| a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich |                |
| b. Umverteilung gegenüber Zone 1:                | ca. 4,9 Mio. € |

## Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| c. Umverteilung gegenüber Umland: | ca. 0,3 Mio. € |
|-----------------------------------|----------------|

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 4,9 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 6-7%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
  - ZVB I 6-7%
  - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 5-6%
  - ZVB II – West (Dührener Straße) 3-4%
  - Dührener Straße 5-6%
  - Kurpfalzstraße 6-7%
  - Dühren 4-5%
  - Ehrstätt marginal
  - Eschelbach 5-6%
  - Hilsbach 5-6%
  - Hoffenheim 5-6%
  - Reihen 5-6%
  - Steinsfurt 5-6%

Nahversorgungsstrukturen in Sinsheim werden nicht gefährdet.
- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 0,3 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

---

#### 4.4.6 Zwischenfazit Bewertung Einzelvorhaben

- **In der Stadt Sinsheim ist somit bei einer Einzelbetrachtung der Vorhaben Edeka, Aldi Süd und Lidl zwar mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks in einzelnen Versorgungslagen zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in diesen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Realisierung von einem der genannten Anbieter bestehen bleiben. Dies gilt sowohl für die Kernstadt, als auch die Ortsteile von Sinsheim. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.**
  
- **In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten.**

---

## **4.5 Bewertung von Vorhabenkombinationen gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot**

### **4.5.1 Methodische Vorbemerkungen**

- Im Folgenden wird nun die Realisierung von verschiedenen Vorhaben gemeinsam bewertet. Auch hier wird vom Vorhaben Kaufland als im Bestand befindlich ausgegangen.
- Bei den Vorhaben wird zudem berücksichtigt, dass bei einer gemeinsamen Realisierung kaum noch die für ein Einzelvorhaben zu erwartenden Umsätze erzielt werden können, da ein starker Wettbewerb bestehen wird. Dieser wird sich nicht nur gegen die bestehenden Anbieter richten, sondern auch gegen das jeweilig andere Vorhaben selbst auch. Dazu wurde auch die Konkurrenzsituation zwischen verschiedenen Betriebstypen im speziellen berücksichtigt.
- Wichtig: Im Folgenden werden ausschließlich Auswirkungen im Sinne von Umsatzumverteilungen und städtebaulichen Folgen daraus dargestellt. An dieser Stelle erfolgt KEINE Bewertung der strategischen Sinnhaftigkeit von Vorhabenkombinationen vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes (vergleiche hierzu die zentrale Ergebnisse am Anfang der Stellungnahme).

#### 4.5.2 Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Lidl

##### Herkunft Planumsatz Vorhaben Edeka und Lidl (gemeinsame Betrachtung):

##### Umsatzherkunft:

- Umsatz aus Zone 1: ca. 8,7 Mio. €  
Reduzierte Umsatzerwartung durch  
Kannibalisierungseffekte um ca. 1,0 Mio. €
- Umsatz aus weiterem Umland: ca. 0,5 Mio. €
- GESAMT: ca. 9,2 Mio. €

##### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

##### Kaufkraftströme in Zone 1:

- a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich
- b. Umverteilung gegenüber Zone 1: ca. 8,7 Mio. €

##### Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- c. Umverteilung gegenüber Umland: ca. 0,5 Mio. €

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 8,7 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 10-11%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
  - ZVB I 11-12%
  - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 9-10%
  - ZVB II – West (Dührener Straße) 5-6%
  - Dührener Straße 10-11%
  - Kurpfalzstraße 11-12%
  - Steinsfurt ohne die beiden Anbieter keine  
Nahversorgungslage mehr gegeben
  - In den weiteren relevanten Stadtteilen Dühren, Ehrstätt, Eschelbach,  
Hilsbach, Hoffenheim und Reihen sind Umverteilungen um den  
Schwellenwert von 10% zu erwarten, bei einem Maximalwert von ca.  
11% in einzelnen Stadtteilen. Hier ist darauf zu verweisen, dass  
durch das vorhandene Angebot in den einzelnen Standortlagen be-  
reits Umverteilungen knapp unterhalb von 10% zu einer Gefährdung  
bestehender Versorgungsstrukturen führen können.

Eine Gefährdung von Versorgungsstrukturen in Sinsheim kann damit nicht ausgeschlossen werden. Während die Standorte ZVB I und ZVB II Dührener Straße zwar Umverteilungen von über 10% aufweisen, als Versorgungsstandort aufgrund der vorhandenen Anzahl an Anbietern aber nicht gefährdet sind, sind für die Anbieter in der Stadtteilen deutliche Auswirkungen zu erwarten.

Allerdings gilt darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Vorhaben Lidl und Edeka um **Erweiterungsvorhaben** handelt. **Werden nur die tatsächlichen weiteren / zusätzlichen Umsätze durch die Erweiterung gegen die vorhandenen Standortlagen umverteilt**, so ergibt sich für die Gesamtstadt eine **Umverteilungsquote von ca. 6-7%**. Das heißt: Da zu erwarten ist, dass auch nur diese Umsätze gegen vorhandene Standortlagen wirksam werden, kann

für alle Nahversorgungslagen in Sinsheim von Umverteilungen in diesem Bereich ausgegangen werden. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass noch **keine Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen erfolgt**.

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 0,5 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

**In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.**

### 4.5.3 Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Aldi

#### Herkunft Planumsatz Vorhaben Edeka und Aldi (gemeinsame Betrachtung):

##### Umsatzherkunft:

- Umsatz aus Zone 1: ca. 10,1 Mio. €  
Reduzierte Umsatzerwartung durch  
Kannibalisierungseffekte um ca. 1,3 Mio. €
- Umsatz aus weiterem Umland: ca. 1,0 Mio. €
- GESAMT: ca. 11,1 Mio. €

##### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

###### Kaufkraftströme in Zone 1:

- a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich
- b. Umverteilung gegenüber Zone 1: ca. 10,1 Mio. €

###### Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- c. Umverteilung gegenüber Umland: ca. 1,0 Mio. €

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 10,1 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 12-13%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
    - ZVB I 13-14%
    - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 11-12%
    - ZVB II – West (Dührener Straße) 6-7%
    - Dührener Straße 12-13%
    - Kurpfalzstraße 13-14%
    - Steinsfurt
    - In den weiteren relevanten Stadtteilen Dühren, Ehrstätt, Eschelbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen und Steinsfurt sind Umverteilungen um den Schwellenwert von 10% zu erwarten, bei einem Maximalwert von ca. 12% in einzelnen Stadtteilen. Hier ist darauf zu verweisen, dass durch das vorhandene Angebot in den einzelnen Standortlagen bereits **Umverteilungen knapp unterhalb von 10% zu einer Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen führen können.**

**Eine Gefährdung von Versorgungsstrukturen in Sinsheim kann damit nicht ausgeschlossen werden. Außer der Standortlage ZVB II – West und Steinsfurt weisen alle Standortlagen Umverteilungen von mindestens 10% auf. Damit sind auch die Standortlagen betroffen, die durch das geringe vorhandene Angebot als Versorgungsstandort insgesamt gefährdet sein werden.**

Wie auch im Fall der Erweiterungsvorhaben Edeka und Lidl wird auch im Fall der Neuansiedlung Aldi Süd zumindest das Vorhaben Edeka zusätzlich nur als **Erweiterungsvorhaben betrachtet**. Werden **nur die zusätzlichen Umsätze gegen die vorhandene Standortlagen umverteilt, so ergibt sich für die Gesamtstadt eine Umverteilungsquote von ca. 11-12%. Das heißt,**

**dass auch bei dieser Betrachtung zu erwarten ist, dass eine Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen nicht auszuschließen ist.**

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 1,0 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

**In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.**

#### 4.5.4 Vorhabenkombination Kaufland & Lidl & Aldi

##### Herkunft Planumsatz Vorhaben Lidl und Aldi (gemeinsame Betrachtung):

##### Umsatzherkunft:

- Umsatz aus Zone 1: ca. 10,0 Mio. €  
Reduzierte Umsatzerwartung durch  
Kannibalisierungseffekte um ca. 0,9 Mio. €
- Umsatz aus weiterem Umland: ca. 0,9 Mio. €
- GESAMT: ca. 10,9 Mio. €

##### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

##### Kaufkraftströme in Zone 1:

- a. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich
- b. Umverteilung gegenüber Zone 1: ca. 10,0 Mio. €

##### Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- c. Umverteilung gegenüber Umland: ca. 0,9 Mio. €

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 10,0 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 12-13%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen, die der Nahversorgung dienen:
  - ZVB I 13-14%
  - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 11-12%
  - ZVB II – West (Dührener Straße) 6-7%
  - Dührener Straße 11-12%
  - Kurpfalzstraße 13-14%
  - In den weiteren relevanten Stadtteilen Dühren, Ehrstätt, Eschelbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen und Steinsfurt sind Umverteilungen um den Schwellenwert von 10% zu erwarten, bei einem Maximalwert von ca. 12% in einzelnen Stadtteilen. Hier ist darauf zu verweisen, dass durch das vorhandene Angebot in den einzelnen Standortlagen bereits Umverteilungen knapp unterhalb von 10% zu einer Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen führen können.

**Damit ist eine Gefährdung von Versorgungsstrukturen in Sinsheim nicht auszuschließen. Außer der Standortlage ZVB II – West weisen alle Standortlagen Umverteilungen von mindestens 10% auf. Damit sind auch die Standortlagen betroffen, die durch das geringe vorhandene Angebot als Versorgungsstandort insgesamt gefährdet sein werden.**

Auch an dieser Stelle wird eine Betrachtung des Vorhabens Lidl nur als **Erweiterungsvorhaben durchgeführt**. Werden **nur die zusätzlichen Umsätze gegen die vorhandene Standortlagen umverteilt**, so ergibt sich für die Gesamtstadt eine **Umverteilungsquote von ca. 7-8%**. Es kann davon ausgegangen werden, dass für alle Nahversorgungslagen in Sinsheim von Umverteilungen in diesem Bereich eintreten werden. Die Umverteilungen werden in den Ortsteilen bei maximal 8% liegen in den Versorgungslagen der Kernstadt bei maximal 8-9%. Damit kann unter diesen Voraussetzungen davon ausge-

gangen werden, dass **noch keine Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen zwangsweise zu erwarten ist.**

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 0,9 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

**In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.**

#### 4.5.5 Vorhabenkombination Kaufland & Edeka & Lidl = Realisierung aller Einzelvorhaben

##### Herkunft Planumsatz Vorhaben Edeka, Aldi und Lidl (gemeinsame Betrachtung):

##### Umsatzherkunft:

- Umsatz aus Zone 1: ca. 14,2 Mio. €  
Reduzierte Umsatzerwartung durch  
Kannibalisierungseffekte um ca. 2,1 Mio. €
- Umsatz aus weiterem Umland: ca. 1,2 Mio. €
- GESAMT: ca. 15,4 Mio. €

##### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

##### Kaufkraftströme in Zone 1:

- d. Keine Erhöhung der Bindungsquote mehr möglich
- e. Umverteilung gegenüber Zone 1: ca. 14,2 Mio. €

##### Kaufkraftströme im weiteren Umland:

- f. Umverteilung gegenüber Umland: ca. 1,2 Mio. €

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
ca. 14,2 Mio. € / ca. 82,4 Mio. € = 17-18%
  - Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen,  
die der Nahversorgung dienen:
    - ZVB I 16-17%
    - ZVB II – Ost (Neulandstraße) 15-16%
    - ZVB II – West (Dührener Straße) 9-10%
    - Dührener Straße 16-20%
    - Kurpfalzstraße 19-20%
    - In den weiteren relevanten Stadtteilen Dühren, Ehrstätt, Eschelbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen sind Umverteilungen von deutlich über dem Schwellenwert von 10% zu erwarten, Es gilt: **Durch das vorhandene Angebot in den einzelnen Standortlagen können bereits Umverteilungen knapp unterhalb von 10% zu einer Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen führen.**

**Damit ist eine Gefährdung von Versorgungsstrukturen in Sinsheim insgesamt zu erwarten. Außer der Standortlage ZVB II – West weisen alle Standortlagen Umverteilungen von deutlich über 10% auf. Damit sind auch die Standortlagen betroffen, die durch das geringe vorhandene Angebot als Versorgungsstandort insgesamt gefährdet sein werden.**

**Bei einer Betrachtung der Vorhaben Lidl und Edeka nur als Erweiterungsvorhaben, wodurch nur die zusätzlichen Umsätze gegen die vorhandenen Standortlagen umverteilt werden, ergibt sich für die Gesamtstadt Sinsheim bereits eine Umverteilungsquote von ca. 12-13%. Damit ist klar zu erwarten, dass auch bei dieser Betrachtung, eine Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen nicht nur nicht auszuschließen, sondern zu erwarten ist. Mit anderen Worten: Die Realisierung aller Vorhaben ist überdimensioniert und führt nicht nur zu keiner Verbesserung, sondern sogar zu einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen.**

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:  
(ca. 1,2 Mio. €) / Gesamtbestand marginal

**In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen.**

## 4.6 Konsequenzen und Empfehlung

### Konsequenzen:

- **Nach der Analyse der einzelnen Vorhabenkombinationen wird deutlich, dass eine Realisierung aller geplanten Vorhaben für Sinsheim nicht zu empfehlen ist, da damit ganz klar Versorgungsstrukturen in der Kernstadt Sinsheim und vor allem auch in den Stadtteilen von Sinsheim gefährdet werden.**
- **Aus strategischer Sicht gilt es daher, die Standorte zu stärken, die zugleich eine Versorgungsfunktion für derzeit noch schwächer versorgte Gebiete bzw. Stadtteile übernehmen können:**
  - Derzeit klar unterdurchschnittlich versorgte Stadtteile stellen derzeit die östlichen Stadtteile Adersbach, Hasselbach und Ehrstädt sowie der westliche Stadtteile Waldangeloch dar. Dabei ist darauf zu verweisen, dass Waldangeloch durch die räumliche Nähe zum Standort Angelbachtal – auch auf Basis einer interkommunalen Abstimmung hierzu – von diesem mitversorgt wird. Gleiches gilt für den nur durchschnittlichen versorgten Standort Eschelbach.
  - Weitere nur durchschnittlich versorgte Stadtteile bilden die südlichen Stadtteile Weiler und Hirsbach, sowie der nördliche Stadtteil Rohrbach.
  - **Damit wird deutlich, dass eine Stärkung der Standortlage Neulandstraße (insbesondere für die südlichen Stadtteile Weiler und Hirsbach) und der Standortlage Steinsfurt (insbesondere für die östlichen Stadtteile Rohrbach, Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach) auch aus strategischer Sicht Sinn macht.** Damit wäre eine deutlich bessere Versorgungsstruktur für den Gesamtstandort Sinsheim zu erreichen.
  - **Mit der angenommenen Realisierung des Vorhabens Kaufland am Standort Neulandstraße wird die Versorgung der südlichen Stadtteile bereits wesentlich verbessert. Daher sollte der Schwerpunkt im**

**nächsten Schritt vor allem darauf liegen, dass auch die östlichen Stadtteile gestärkt werden, was vor allem durch eine Stärkung des Standortes Steinsfurt gelingen kann. Mit einer zeitgemäßen Aufstellung der vorhandenen Anbieter gelingt es, diesen Standort langfristig zu etablieren.**

- Werden zudem die vorhandenen Umverteilungen gegen die heute bestehenden Versorgungslagen berücksichtigt, wird deutlich, dass durch die beiden Erweiterungsvorhaben (Edeka und Lidl) noch die geringsten Umsatzumverteilungen bei einer Realisierung von mehreren Vorhaben zu erwarten sind. **Damit kann auch sichergestellt werden, dass tatsächlich eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung vorliegt. Ebenso gelingt am Standort Steinsfurt, dass das Vorhaben überwiegend der Versorgung eben dieses Gebietes sowie der angrenzenden östlichen unterversorgten Stadtteile übernimmt.**
  
- **Das heißt bei einer Stärkung des Standortes Steinsfurt gelingt eine Stärkung der Versorgungsstrukturen insgesamt bei einer gleichzeitig möglichst geringen Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen. Weitere Vorhaben im Bereich Lebensmittel sind nicht zu empfehlen.**

Empfehlung:

**Stärkung des Standortes Steinsfurt durch Erweiterung bereits bestehender Standortlagen** (unter der Annahme einer Realisierung des Vorhabens Kaufland am Standort Neulandstraße). **Damit gelingt insgesamt eine klare Stärkung heute nur unterdurchschnittlich versorgter Gebiete und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort Sinsheim. Empfehlung: Vorhaben Kaufland & Edeka-Erweiterung sowie Lidl-Erweiterung realisieren.**

**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**.<sup>12</sup>

**Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe**

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
Potentielle Kaufkraft			
<b>Verfügbare Kaufkraft = Verfügbares Einkommen</b>			Steuern+Sozial-versicherungs-beiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
Ungebundene (freie) Kaufkraft		Gebundene Kaufkraft <sup>1)</sup>	
<b>Einzelhandels-relevante Kaufkraft</b>	Dienstleistungs-relevante Kauf-kraft		

1) Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte

Quelle: Statistische 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

<sup>12</sup> Laut Statistischem Bundesamt (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung) beträgt der Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen ca. 26,3%. Allerdings werden hier beim Begriff „Einzelhandel“ Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) nicht mit berücksichtigt. Zählt man die Konsumausgaben der privaten Haushalten im Bereich Ladenhandwerk hinzu (Quelle: METRO Group: Metro Handelslexikon). 2007/2008), so ergibt sich ein Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen in Höhe von 27,3%.

---

ungebundenen Kaufkraft ableiten. Da jedoch die GfK-Daten allgemein anerkannt sind, wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf die GfK-Daten – trotz methodischer Schwächen – zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden 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. Durchschnittlich verfügt ein Einwohner in Deutschland demnach über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.329 Euro pro Jahr (= 100,0) (Angaben laut GfK). 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.

Fazit: Trotz einzelner methodischer Schwächen der üblicherweise verwendeten Daten der GfK zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird aufgrund der allgemeinen Anerkennung sowie aus Vergleichsgründen auf Kaufkraftkennziffern der GfK zurückgegriffen.

#### **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 „zentraler Versorgungsbereich“, „Innenstadt“ und „Versorgungskern“. Letzterer ist in einzelnen Regionalplänen quasi die regionalplanerische Definition des zentralen Versorgungsbereiches.

---

**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 (EuroHandelsInstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE 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. Teilweise erfolgt zudem in einzelnen Untersuchungen eine Kurzbefragung bestehender Einzelhandelsbetriebe, um die angenommen Umsatzwerte zu verifizieren und weitere Informationen wie beispielsweise die aktuelle Kundenherkunft (zur Berechnung von aktuellen Kaufkraftbindungsquoten) realistisch zu erfassen.