



---

Gutachterliche Stellungnahme zu Planungen im Bereiche Nahversorgung:  
Verlagerung Kaufland sowie Ansiedlungsvorhaben denn`s Biomarkt und Aldi

## **Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort, Sinsheim**

---



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

Projektleitung:  
ppa. Matthias Prüller

Aalen/Sinsheim, im Mai 2019

**Vorbemerkungen**

Die Firma Kaufland hat die imakomm AKADEMIE im März 2019 mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zu geplanten Verlagerung des Anbieters Kaufland an den Standort Sinsheim, Neulandstraße beauftragt. Grundlage für die nachfolgende Prüfung stellt eine gutachterliche Stellungnahme für die die Stadt Sinsheim von April 2017 dar. In dieser wurden neben dem Vorhaben Kaufland auch die mögliche Ansiedlung einer denn`s Biomarkt-Filiale und einer Aldi-Filiale am derzeitigen Standort Penny im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens Kaufland bewertet.

**Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens Kaufland inkl. Konzessionäre**

Vorhaben	geplante Verkaufsfläche
<b>Kaufland</b> (inklusive Info und Kassenzone)	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Konzessionäre</b> (Gesamtfläche inkl. Nebenflächen ca. 360 m <sup>2</sup> )	ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtverkaufsfläche</b> (Kaufland + Konzessionäre)	ca. 4.270 m <sup>2</sup>
<b>Mall-Flächen</b> (Mall, Windfang, Leergutannahme)	ca. 300 m <sup>2</sup>

Innerhalb des Anbieters Kaufland soll zusätzlich eine Beschränkung der Verkaufsflächen nach Sortimenten erfolgen:

**Grafik: Details zu Verkaufsflächen für das Vorhaben Kaufland**

Vorhaben	geplante Verkaufsfläche	maximale Verkaufsfläche nach Sortimenten	
<b>Kaufland</b> (inklusive Info und Kassenzone)	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 3.000 m <sup>2</sup>
		davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 590 m <sup>2</sup>
		davon Randsortimente	bis zu 660 m <sup>2</sup>

**Hintergrund:**

Entwicklungen / Planungen:

- Der Anbieter Kaufland plant bereits seit längerem die Ansiedlung eines Marktes am Standort Neulandstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> (zuzüglich Kon-

zessionärs- und Mall-Flächen von insgesamt 570 m<sup>2</sup>, davon tatsächliche Verkaufsfläche für Konzessionäre ca. 270 m<sup>2</sup>, Fläche für Mall und Windfang ca. 300 m<sup>2</sup>). Aktuell besteht bereits eine Kaufland-Filiale am Standort Martin-Luther-Straße. In den vergangenen Jahren dachte die Firma Kaufland über die Etablierung von zwei Filialen in Sinsheim nach. In der Zwischenzeit wird seitens des Anbieters Kaufland ein Betrieb von zwei Standorten in Sinsheim (Altstandort Martin-Luther-Straße und neuer geplanter Standort Neulandstraße) ausgeschlossen, so dass es sich nun um eine tatsächliche Verlagerung des Anbieters Kaufland hin zu Neulandstraße handelt. Eine Weiternutzung am Standort Martin-Luther-Straße durch Kaufland wird seitens des Anbieters Kaufland ausgeschlossen.

- Zugleich zeichnen sich in Sinsheim weitere Entwicklungen im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels ab: Die Firma denn`s plant am Standort Neulandstraße 12 die Ansiedlung einer neuer Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 655 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist am Standort der Anbieter Aldi Süd geplant (Verkaufsfläche ca. 1.210 m<sup>2</sup>). Die beiden Vorhaben würden den derzeitigen Anbieter Penny am Standort ersetzen. Für die Vorhaben liegt jeweils ein detailliertes Flächenlayout vor.

#### Bewertungsgrundlagen:

- Insgesamt weist Sinsheim mit dem heutigen Besatz eine heute gute Ausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung auf. Mit der geplanten Schließung des alten Standortes Kaufland an der Martin-Luther-Straße und dem aus den geplanten Neuan siedlungen resultierenden Wegfall des Anbieters Penny in der Neulandstraße ergibt sich nun eine erheblich veränderte Ausgangssituation, so dass diese neuen Entwicklungsalternativen zu prüfen sind, um auch künftig eine leistungsfähige Versorgung für Sinsheim im Sinne des bestehenden Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes der Stadt gewährleisten zu können. Hierzu wurden durch die Stadt Sinsheim bereits Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Regionalverband Rhein-Neckar im Jahr 2017 geführt. Ergebnis der Vorgespräche: Unter den Rahmenbedingungen (Schließung des Altstandortes Kaufland, Wegfall Penny) werden die geplanten Entwicklungen aus Sicht der Raumordnung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

- In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Analysen durchgeführt, die eine Bewertung der geplanten Erweiterungen der Anbieter Lidl und Edeka am Standort Sinsheim-Steinsfurt berücksichtigten. Diese Vorhaben sind in der Zwischenzeit umgesetzt, müssen in der vorliegenden Bewertung nun entsprechend im Bestand bewertet werden.
- Neben der Betrachtung des Standortes Sinsheim sind auch mögliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte in den Nachbarkommunen zu berücksichtigen und entsprechend zu prüfen.
- Die Vorhaben fallen unter die Regelung von § 11 (3) BauNVO und damit auch entsprechend der landes- und regionalplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Einzelhandelserlass, Regionalplan).

#### **Ziel:**

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

#### **Daten und Unterlagen:**

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

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“<sup>1</sup> als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),

---

<sup>1</sup> Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) werden mit ungefähren Richtwerten in der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums

- „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014),
- „Auswirkungsanalyse Ansiedlung Kaufland-Filiale in Sinsheim“, imakomm AKADEMIE, 2011,
- „Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim“, imakomm AKADEMIE, 2012,
- „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“, imakomm AKADEMIE, 2013,
- Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort, Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2017.

*ppa. Matthias Prüller, Mai 2019.*

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Rahmenbedingungen und das Vorhaben .....</b>	<b>13</b>
2.1	Die Rahmenbedingungen .....	13
2.1.1	Aufgabenstellung und methodischer Ansatz .....	13
2.1.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg.....	15
2.2	Das Vorhaben.....	22
2.2.1	Daten zum Vorhaben.....	22
2.2.2	Der Planstandort.....	25
2.3	Fazit .....	26
<b>3</b>	<b>Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation .....</b>	<b>27</b>
3.1	Einzugsgebiet des Vorhabens .....	27
3.2	Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet .....	30
3.3	Ist-Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet.....	31
3.3.1	Angebotssituation in Zone 1 .....	31
3.3.2	Angebotssituation im Nahbereich (Zone 2) .....	33
3.3.3	Angebotssituation in Zone 3 und im weiteren Umland .....	33
<b>4</b>	<b>Umsatzerwartung und Umsatzherkunft der Vorhaben.....</b>	<b>36</b>
4.1	Umsatzerwartung nach Flächenproduktivitäten .....	36
4.2	Umsatzerwartung und -herkunft nach Marktanteilen .....	39
<b>5</b>	<b>Bewertung raumordnerische Prüfkriterien .....</b>	<b>42</b>
5.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot.....	42
5.2	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot.....	43
5.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot .....	44
5.4	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot .....	45
5.4.1	Methodische Vorbemerkungen .....	45
5.4.2	Bewertungsweg Vorhaben Kaufland – Nahrungs- und Genussmittel .....	47
5.4.3	Bewertungsübersichten – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel .....	52
5.4.4	Bewertung Randsortimente .....	65
5.4.5	Bewertung mögliche Konzessionäre .....	67
5.4.6	Bewertung Beeinträchtigungsverbot .....	71
<b>6</b>	<b>Bewertung des Vorhabens.....</b>	<b>72</b>
	<b>Hinweise zur Methodik .....</b>	<b>76</b>

## 1 Zentrale Ergebnisse

### 1. Bewertete Vorhaben:

In nachfolgender Bewertung wird von folgenden Vorhaben ausgegangen:

- **Verlagerung des Anbieters Kaufland** an den Standort Neulandstraße inklusive einer Verkaufsflächenvergrößerung auf dann ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Konzessionärs- und Mall-Flächen von insgesamt 570 m<sup>2</sup>, davon tatsächliche Verkaufsfläche für Konzessionäre ca. 270 m<sup>2</sup>, Fläche für Mall und Windfang ca. 300 m<sup>2</sup>) ohne Nachnutzung des Altstandortes Martin-Luther-Straße.
- **Neu-Ansiedlung der Anbieter Aldi Süd** (ca. 1.210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und **denn`s Biomarkt** (ca. 655 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Standort Neulandstraße 12 als „Ersatz“ für den derzeit am Standort vorhandenen **Anbieter Penny**.

Bei allen Bewertungen wird von einem maximal möglichen Besatz an den einzelnen Entwicklungsstandorten ausgegangen (also dass bei Bewertung der Einzelvorhaben davon ausgegangen wird, dass das jeweils andere geplante Vorhaben umgesetzt wird (= kritischere Betrachtung aufgrund der kleineren Verkaufsflächen des Bestandes im Vergleich zu den geplanten Flächen), so dass eine kritische Prüfung der Einzelvorhaben gewährleistet ist. Konkret bedeutet dies für die Bewertung der jeweiligen Vorhaben:

- **Rahmenbedingungen Ansiedlung Kaufland:**

Auch bei einer Verlagerung des Anbieters Kaufland wird umgekehrt von der fiktiven erfolgten Ansiedlung der Anbieter Aldi Süd und denn`s Biomarkt am Standort Neulandstraße ausgegangen. Damit werden die zu erwartenden höheren Umsätze der beiden Anbieter im Vergleich zum derzeit bestehenden Penny-Markt angesetzt (und damit auch eine bessere Gesamtausstattung sowie höhere Kaufkraftbindungsquoten).

Eine Nachnutzung des Altstandortes Kaufland an der Martin-Luther-Straße wird seitens des Anbieters Kaufland ausgeschlossen, soll also de facto nicht mehr als Stand-

ort für Lebensmittel genutzt werden. Aufgrund der baulichen Substanz ist davon auszugehen, dass innerhalb der kommenden zehn Jahre bauliche Maßnahmen am Gebäude erforderlich wären. Da auf dieser Fläche jedoch lediglich Bestandsschutz herrscht, ist jegliches Bauvorhaben untersagt und für diese Fläche müsste somit ein neuer Bebauungsantrag gestellt werden. Aufgrund der baulichen Strukturen und der zeitlichen Einschränkungen erscheint eine anderweitige Nachnutzung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels vor diesem Hintergrund kaum realistisch. Notwendige bauliche Veränderungen für eine zeitgemäße Aufstellung zur Nutzung durch einen Lebensmittelanbieter würden eine baurechtliche Neubewertung erfordern, entsprechend könnte eine solche seitens der Stadt Sinsheim nicht genehmigt werden.

▪ **Rahmenbedingungen Ansiedlung Aldi Süd und denn`s Biomarkt:**

Statt vom Fortbestand des Standortes Kaufland am Standort Martin-Luther-Straße wird von einer fiktiven, weil noch nicht erfolgten Ansiedlung am Standort Neulandstraße ausgegangen. Damit werden die zu erwartenden höheren Umsätze des Anbieters Kaufland (und damit auch eine bessere Gesamtausstattung sowie höhere Kaufkraftbindungsquoten) auch bei der Betrachtung der Vorhaben Aldi-Süd und denn`s berücksichtigt und somit (fiktive) höhere Kaufkraftbindungsquoten in der Bestandssituation angesetzt.

Zusätzlich erfolgt eine Gesamtbewertung der Vorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn`s Biomarkt. Damit werden die gesamten Auswirkungen durch die Vorhaben insbesondere auf möglicherweise betroffene Nahversorgungslagen in den Nachbarkommunen sowie im weiteren Umland geprüft und bewertet.

2. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:



**Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Planstandort entlang der Neulandstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist. Der Standort steht im Einklang mit den Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und ist dort als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Er ist verkehrlich voll erschlossen – sowohl für den MIV als auch den ÖPNV.**

3. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:



Das Konzentrationsgebot wird für die geplanten Vorhaben denn's Biomarkt, Aldi und Kaufland am Standort Sinsheim klar erfüllt, da die Stadt Sinsheim die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist und entsprechend für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben vorgesehen ist.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für die jeweiligen Ansiedlungsvorhaben am Standort Sinsheim formal und faktisch eingehalten. Bei allen Vorhaben stammen bereits über 70% der erwarteten Umsätze aus der Stadt Sinsheim selbst. Im Detail:

- Für das Vorhaben **Kaufland** stammen **ca. 78-79%** der Umsätze aus dem **Nahbereich** von Sinsheim und **ca. 71-72% aus Sinsheim selbst**.
- Für das Vorhaben **denn's Biomarkt** stammen **ca. 80-81%** der Umsätze aus dem **Nahbereich** von Sinsheim und **ca. 73-74% aus Sinsheim selbst**.
- Für das Vorhaben **Aldi Süd** stammen **ca. 90%** der Umsätze aus dem **Nahbereich** von Sinsheim und **ca. 80-81% aus Sinsheim selbst**.

5. Bewertung der Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:

a) Bewertung Einzelvorhaben Kaufland (Neulandstraße):



Das Beeinträchtungsverbot wird bei einer Einzelbetrachtung des Vorhabens Kaufland sowohl in Sinsheim als auch in allen Nahversorgungslagen im Umland eingehalten.

Bereich Lebensmittel / Food-Bereich:

- Umsatzumverteilungsquoten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den bestehenden Nahversorgungslagen werden in Sinsheim bei ca. 5-6% liegen.
- Schädliche Auswirkungen auf Standorte in Zone 2 (=Nahbereich) und Zone 3 können ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Umverteilungen liegen in beiden Zonen bei ca. 1-2%.
- In den im weiteren Umland liegenden Kommunen (wie Eppingen, Bad Rappenau, Mosbach, Östrach usw.) sind negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Umverteilungen liegen hier bei deutlich unter 10%.

Non-Food-Bereich: Auch bei den Randsortimenten sind keine schädigenden Auswirkungen in Sinsheim, Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland zu erwarten.

b) Bewertung Vorhaben denn's und Aldi Süd (Neulandstraße 12):



**Das Beeinträchtigungsverbot wird bei einer gemeinsamen Betrachtung der Vorhaben denn's und Aldi Süd sowohl in Sinsheim als auch in allen Versorgungslagen im Umland eingehalten.**

Bereich Lebensmittel / Food-Bereich:

- Umsatzumverteilungsquoten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den bestehenden Standortlagen werden in Sinsheim bei ca. 5-6% liegen.
- Schädliche Auswirkungen auf Nahversorgungslagen in Zone 2 (=Nahbereich) und Zone 3 können ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Umverteilungen liegen bei ca. 5-6% in Zone 2 und 4-5% in Zone 3.

- In den im weiteren Umland liegenden Kommunen (wie Eppingen, Bad Rappenau, Mosbach, Östrach usw.) sind negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Umverteilungen liegen hier bei deutlich unter 10%.

Non-Food-Bereich: Auch bei den Randsortimenten sind keine schädigenden Auswirkungen in Sinsheim, Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland zu erwarten.

c) Bewertung Gesamtvorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland



**Das Beeinträchtigungsverbot wird bei einer gemeinsamen Betrachtung aller Vorhaben (denn's, Aldi Süd und Kaufland) sowohl in Sinsheim als auch in allen Nahversorgungslagen im Umland eingehalten. Die Umverteilungsquoten überschreiten in den Nahversorgungslagen der einzelnen Umlandkommunen den Schwellenwert von 10% nicht.**

Bereich Lebensmittel / Food-Bereich:

- Umsatzumverteilungsquoten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den bestehenden Standortlagen werden in Sinsheim bei ca. 8-9% liegen.
- Schädigende Auswirkungen auf Standorte in Zone 2 (=Nahbereich) und Zone 3 können ebenfalls noch ausgeschlossen werden. Die Umverteilungen liegen bei ca. 7-8% in Zone 2 und 6-7% in Zone 3. Der Schwellenwert von 10% wird auch bei Betrachtung der einzelnen Nahversorgungslagen in den jeweiligen Kommunen nicht überschritten.
- In den im weiteren Umland liegenden Kommunen (wie Eppingen, Bad Rappenau, Mosbach, Östrach usw.) sind negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Umverteilungen liegen hier bei deutlich unter 10%.

ren ebenfalls nicht zu erwarten. Die Umverteilungen liegen hierbei unter 5%.

Non-Food-Bereich: Auch bei den Randsortimenten sind keine schädigenden Auswirkungen in Sinsheim, Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland zu erwarten. Dies gilt auch für das Randsortiment Drogeriewaren mit dem vergleichsweise größten Verkaufsflächenanteil. In diesem Sortiment ergibt sich aus den Neuansiedlungen und der Verlagerung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 685 m<sup>2</sup> (alle Vorhaben!). Aufgrund der bestehenden guten Angebotsstruktur in Sinsheim in diesem Sortiment können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die Umsatzumverteilungen pro Zone werden maximal ca. 7-8% umfassen.

6. Empfehlung:

**Bei der Umsetzung der Einzelvorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. In Sinsheim selbst können wettbewerbliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden, Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen insgesamt werden durch die Vorhaben allerdings nicht erwartet.**

**Positiv hervorzuheben ist, dass durch den Anbieter denn's Biomarkt eine neue Angebotsform (Biolebensmittel) in Sinsheim angesiedelt und so eine Steigerung der Angebotsattraktivität in Sinsheim erreicht werden kann.**

**Durch das Vorhaben Verlagerung Kaufland mit Schließung des Altstandortes wird ein vorhandener Anbieter einerseits zeitgemäß aufgebaut, andererseits erfolgt dies über eine nur moderate Verkaufsflächenerweiterung. Zusätzlich gelingt es am Standort Martin-Luther Straße einen gemäß „Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar“ nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Standort von einer solchen Nutzung zu „befreien“.**

**Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Vorhaben am Standort Sinsheim zu befürworten.**

## 2 Die Rahmenbedingungen und das Vorhaben

### 2.1 Die Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Aufgabenstellung und der methodische Ansatz des Vorhabens erläutert.

#### 2.1.1 Aufgabenstellung und methodischer Ansatz

##### Aufgabenstellung:

Hintergrund: Die Anbieter denn's Biomarkt und Aldi Süd planen am Standort Neulandstraße 12 die Ansiedlung von neuen Filialen. Die denn's Filiale soll dabei eine Verkaufsfläche von ca. 655 m<sup>2</sup> ausweisen, die Aldi-Filiale ca. 1.210 m<sup>2</sup>. Am Standort befindet sich derzeit noch der Anbieter Penny, der ersetzt werden wird. Zudem plant der Anbieter Kaufland die Verlagerung vom bisherigen Standort in der Martin-Luther-Straße in die Neulandstraße mit dann ca. 4.000 m<sup>2</sup> (zuzüglich Konzessionärs- und Mall-Flächen von insgesamt 570 m<sup>2</sup>, davon tatsächliche Verkaufsfläche für Konzessionäre ca. 270 m<sup>2</sup>, Fläche für Mall und Windfang ca. 300 m<sup>2</sup>).

Angesichts der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens denn's und Aldi sowie des Vorhabens Kaufland wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Rhein-Neckar durchgeführt. **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, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie weitere Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen auf die Stadt Sinsheim sowie auf Gemeinden im Umland zu bewerten.

Zusätzlich sind **mögliche Konzessionäre des Anbieters Kaufland zu bewerten**. Als mögliche Nutzungen kommen für den Anbieter Kaufland die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (Bäcker, Metzger), Zeitschriften (TLZ), Blumen, Elektrowaren (Telekommunikation), Optik sowie außerhalb des Einzelhandels möglicher Dienstleistungsangebote (wie Postdienstleistungen, Bankomat, Friseur, Reisebüro, Reinigungsannahme, Schuh- und Schlüsseldienst)sowie Gastronomieangebote (wie Imbiss, Außenimbiss) in Frage.

#### Methodischer Ansatz:

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

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

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

Im Folgenden sind die angewandten Methoden im Rahmen der Analyse über das Vorhaben in den relevanten Sortimenten 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. Basis aller Bestandszahlen bilden die bereits vorliegenden Verkaufsflächenerhebungen der angeführten Analysen. Alle Verkaufsflächen wurden seitens der Stadt Sinsheim 2017 geprüft und aktualisiert. Auf Basis dieser Bestands-

daten wurden Bestandsüberprüfungen und nach Bedarf Neuerhebungen vor Ort durchgeführt.

- Für Umsatzberechnungen und den daraus abgeleiteten Kennziffern wurden seitens der imakomm AKADEMIE aktuelle Kennziffern bezüglich Kaufkraftkennziffern (GfK) sowie Flächenproduktivitäten (EHI) verwendet.

Fazit: Durch die Aktualisierung der Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter in Sinsheim und Aktualisierung aller relevanten Kennziffern 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).

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

- a) Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandels-erlass 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 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und dessen Konkretisierung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.<sup>2</sup> Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe

---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001.

und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

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

vanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

b) Relevante Aussagen des Regionalplans Rhein-Neckar 2014

Der Regionalplan Rhein-Neckar 2014 trifft in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe)) folgende zentrale relevante Aussagen (**fett**):

*1.7.1 Verbrauchernahe Versorgung*

*1.7.1.1 „Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.“*

*1.7.2 Allgemeine Vorgaben*

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

*1.7.2.2 **„Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.“***

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

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

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

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

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

#### 1.7.3 Räumliche Zuordnung

1.7.3.1 „**In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln.** Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig. **Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen** (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) **kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.**

1.7.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.“

1.7.3.3 „**Zentrenrelevante Randsortimente** sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind **auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche**, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.“

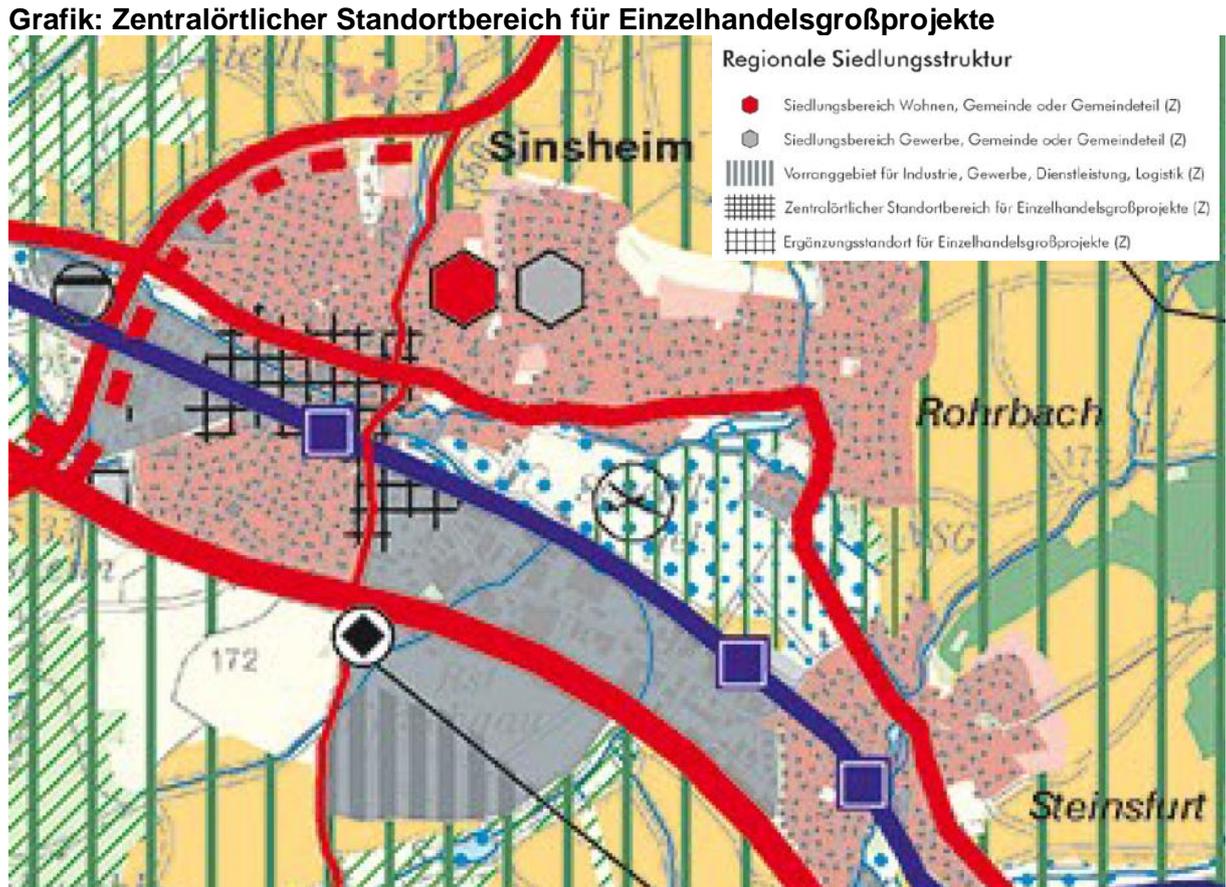
#### 1.7.4 Weitere regionalplanerische Vorgaben

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

1.7.4.2 Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.“

1.7.4.3 „Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten. Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.“

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



Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 2014.

b) Relevante Aussagen Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim, 2013:

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim (2013) wurde der Zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt und dabei in zwei Zonen untergliedert:

- Bereich 1: Funktionale Innenstadt (= zentraler Innenstadtbereich und angrenzender Bereich Neulandstraße).
- Bereich 2: Innenstadtrandbereich (= Ergänzungsstandorte westlich und östlich der zentralen Innenstadt für nicht zentrenrelevanten Handel sowie Nahversorgung)

Darauf aufbauend wurden folgende Grundsätze zur Nahversorgung festgelegt (Kap. 6.4.2):

*„Grundsatz 1: Die Innenstadt – synonym: zentraler Versorgungsbereich – von Sinsheim soll als Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Hierfür soll die Innenstadt differenziert nach zwei Bereichen, einem Bereich 1 bzw. der funktionalen Innenstadt und einem Bereich 2 bzw. der Innen-*

stadtrandbereich, weiterentwickelt werden. Grundsätzlich besteht in Bereich 1 keine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, in Bereich 2 sollen gezielt bestimmte Einzelhandelsformen entwickelt bzw. künftig ausgeschlossen werden. Konkret: Groß- und kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel wie auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich in der abgegrenzten funktionalen Innenstadt von Sinsheim (= Bereich 1 des zentralen Versorgungsbereiches) angesiedelt werden. Gleiches gilt möglichst auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Mit dieser Regelung soll vor allem die eigentliche Einkaufsinnenstadt weiter entwickelt werden. **Im Innenstadtrandbereich (= Bereich 2 des zentralen Versorgungsbereiches) sollen nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, gleich welcher Größe, grundsätzlich zulässig sein. In Bereich 2 ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes allerdings insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Angeboten jeweils einer Einzelfallprüfung zu unterziehen<sup>3</sup>.** Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen hingegen in Bereich 2 auf kleinflächige Einzelhandelsbetriebe beschränkt sein. Ansiedlungen mit diesem Hauptsortiment in räumlich nah beieinanderliegenden Bereichen zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben sollen im Innenstadtrandbereich im Rahmen einer Einzelfallprüfung jeweils bewertet werden.

1a Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig grundsätzlich vorrangig in der abgegrenzten funktionalen Innenstadt von Sinsheim (= Bereich 1 des zentralen Versorgungsbereiches) von Sinsheim angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, soweit nicht regionalplanerische Vorgaben entgegenstehen.

1b Kleinflächige sonstige zentrenrelevante Angebote sind ergänzend in Bereich 2 des Zentralen Versorgungsbereiches zulässig (= Innenstadtrandbereich), soweit eine Gefährdung der Strukturen der funktionalen Innenstadt ausgeschlossen werden kann. Ansiedlungen in räumlich nah beieinanderliegenden Bereichen zu bestehenden Betrieben sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten.

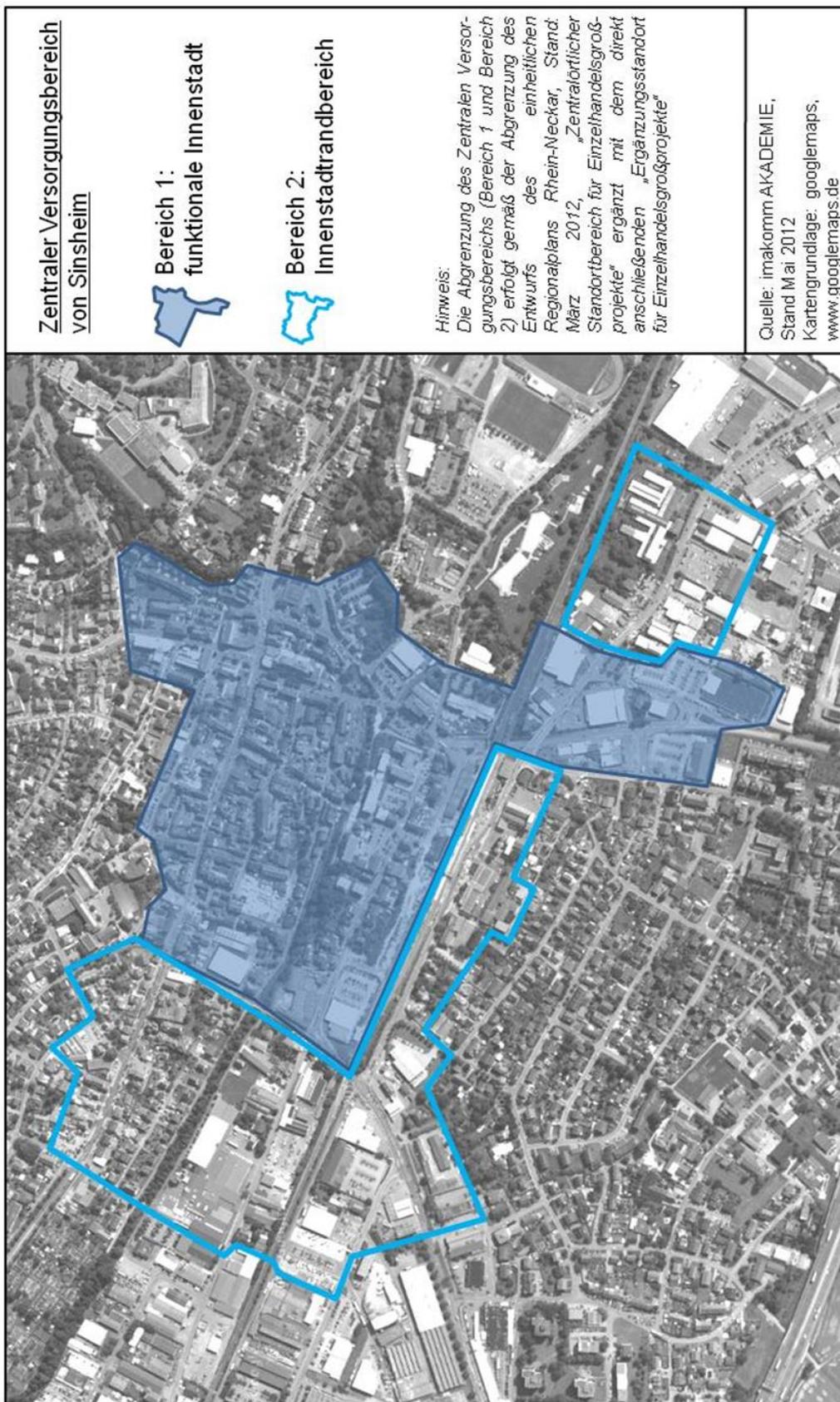
1c Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel wird außerhalb der funktionalen Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen. Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich im gesamten Zentralen Versorgungsbereich (Bereich 1 & 2) möglich, bei einer Ansiedlung in Bereich 2 (=Innenstadtrandbereich) allerdings einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment – gleich ob groß- oder kleinflächig – wird künftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich ausgeschlossen.

1d Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Sinsheim angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Betriebsformen (SB-Warenhaus, Großer Supermarkt, Supermarkt, Discounter) differenziert bewertet werden müssen, da die Standortanforderungen und auch die Einzugsgebiete und damit verbundenen Versorgungsfunktionen nach Betriebstypen differieren. Großflächige Vorhaben sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Die im Folgenden aufgezeigte Darstellung der derzeitigen Nahversorgungssituation in den Stadtteilen der Stadt Sinsheim ist für weitere Entwicklungen zu berücksichtigen.“

---

<sup>3</sup> In Abstimmung mit der Raumordnung sind im Übrigen auch bei den meisten Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Einzelfallprüfungen gefordert.

### Grafik: Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Sinsheim



Quelle: Stadt Sinsheim: Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim, 2012.

## 2.2 Das Vorhaben

### 2.2.1 Daten zum Vorhaben

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

**Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens Kaufland inkl. Konzessionäre**

Vorhaben	geplante Verkaufsfläche
<b>Kaufland</b> (inklusive Info und Kassenzone)	<b>ca. 4.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Konzessionäre</b> (Gesamtfläche inkl. Nebenflächen ca. 360 m <sup>2</sup> )	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtverkaufsfläche</b> (Kaufland + Konzessionäre)	<b>ca. 4.270 m<sup>2</sup></b>
<b>Mall-Flächen</b> (Mall, Windfang, Leergutannahme)	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Auf Basis von Angaben der Fa. Kaufland.

Innerhalb des Anbieters Kaufland soll zusätzlich eine Beschränkung der Verkaufsflächen nach Sortimenten erfolgen. Damit soll eine hohe Nutzungsflexibilität gewahrt werden. Ein Überschreiten der geplanten Verkaufsfläche für das Vorhaben Kaufland von ca. 4.000 m<sup>2</sup> ist dabei nicht möglich.

**Grafik: Details zu Verkaufsflächen für das Vorhaben Kaufland**

Vorhaben	geplante Verkaufsfläche	maximale Verkaufsfläche nach Sortimenten	
<b>Kaufland</b> (inklusive Info und Kassenzone)	<b>ca. 4.000 m<sup>2</sup></b>	davon Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 3.000 m <sup>2</sup>
		davon Gesundheit / Körperpflege	bis zu 590 m <sup>2</sup>
		davon Randsortimente	bis zu 660 m <sup>2</sup>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019. Auf Basis von Angaben der Fa. Kaufland.

Zusätzlich als Konzessionäre sollen folgende Nutzungen möglich sein:

**Grafik: Mögliche Nutzungen als Konzessionäre**

<b>mögliche Konzessionäre</b> (Gesamtfläche ca. 360 m <sup>2</sup> , davon Einzelhandelsverkaufsfläche ca. 270 m <sup>2</sup> )	
<b>Nutzungen: Einzelhandel</b>	<b>Sortiment</b>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> (gemäß Sinsheimer Liste)	
Bäcker *	Nahrungs- und Genussmittel
Feinkost	Nahrungs- und Genussmittel
Metzger *	Nahrungs- und Genussmittel
Toto/Lotto ** / Zeitschriften / mit Postdienstleistungen **	Zeitschriften
<b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b> (gemäß Sinsheimer Liste)	
Blumen	Blumen
Optiker	Optik
Telekommunikation	Elektrowaren
<b>Nutzungen: Dienstleistungsangebote</b>	
Bankomat	
Friseur	
Reinigungsannahme	
Reisebüro	
Schuh- und Schlüsseldienst	
<b>Nutzungen: Gastronomische Angebote</b>	
Außenimbiss	
Imbiss	
hinterlegt: aktuell in konkreter Planung (Anpassungen noch möglich) / * ) Sitzbereiche die zum Verzehr von Waren dienen sind bei den Einzelhandelsbetrieben Bäcker und Metzger zusätzlich als gastronomische Angebote einzustufen und zählen nicht zur Verkaufsfläche **) Dienstleistungsangebote in Ergänzung zum Einzelhandelshauptsortiment Zeitschriften	

Umsetzung der Konzessionäre nach Bedarf mit hoher Nutzungsflexibilität (aktuell 4 in Planung)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019, Nutzungen auf Basis von Angaben der Fa. Kaufland.

**Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens denn's Biomarkt**

	Geplante Verkaufsfläche	Sortimente	Umsatzanteil *)	erwartete Verkaufsfläche
Neuansiedlung denn's	ca. 655 m <sup>2</sup>	Nahrungs- und Genussmittel	91-92%	ca. 600 m <sup>2</sup>
		Gesundheit / Körperpflege	5-6%	ca. 35 m <sup>2</sup>
		Randsortimente	3-4%	ca. 20 m <sup>2</sup>
*) Umsatzanteile nach Angaben Firma denn's Biomarkt GmbH.				

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

**Grafik: Zentrale Daten des Vorhabens Aldi Süd**

	Geplante Verkaufsfläche	Sortimente	Umsatzanteil *)	erwartete Verkaufsfläche
Neuansiedlung Aldi Süd	ca. 1.210 m <sup>2</sup>	Nahrungs- und Genussmittel	ca. 75%	ca. 910 m <sup>2</sup>
		Gesundheit / Körperpflege	ca. 5%	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Randsortimente	ca. 20%	ca. 240 m <sup>2</sup>
*) Umsatzanteile nach Angaben Firma Aldi, gemäß „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“, imakomm AKADEMIE 2013.				

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

**Grafik: Zentrale Daten aller Vorhaben**

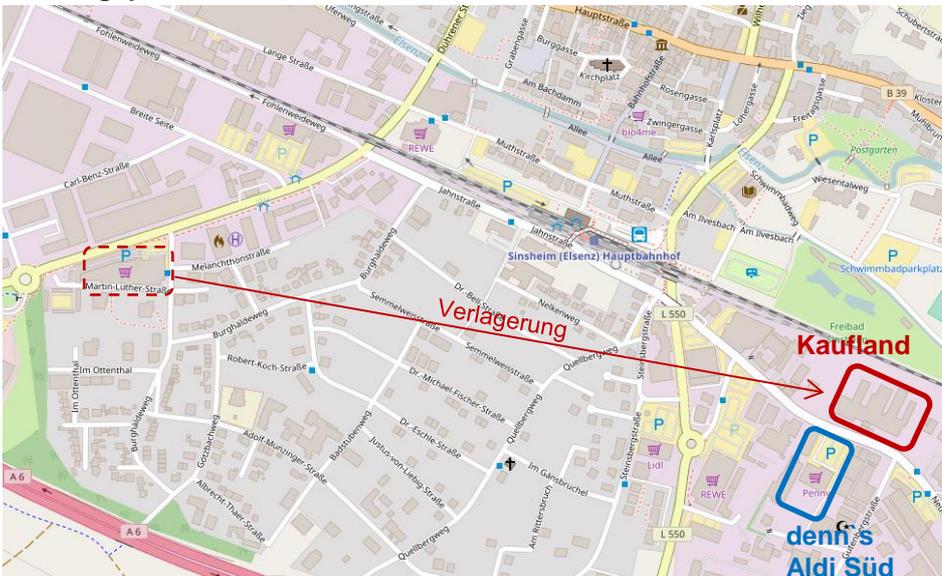
Sortimente	erwartete Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	bis zu 4.510 m <sup>2</sup>
Gesundheit / Körperpflege	bis zu 690 m <sup>2</sup>
Randsortimente	bis zu 920 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTVERKAUFSFLÄCHE</b>	<b>6.135 m<sup>2</sup></b> + Konzessionäre Kaufland

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

### 2.2.2 Der Planstandort

Anhand der folgenden Grafik wird der Planstandort stichwortartig analysiert.

**Grafik: Analyse des Planstandortes Neulandstraße**

Planstandort Neulandstraße	
<b>Standort</b>	<p>Neulandstraße</p> <p><b>Grafik: geplante Standorte</b></p>  <p>Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: openstreetmap.org, 2017.</p>
<b>Räumliche Lage</b>	im südöstlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereich II der Stadt Sinsheim
<b>Erreichbarkeit</b>	<p><u>via Pkw</u>: aufgrund der Andienung über die Bundesautobahn und der Friedrichstraße von der Stadtmitte kommend gut.</p> <p><u>via ÖPNV</u>: 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>
<b>Derzeitige Nutzung</b>	derzeitiger Standort des Anbieters Penny bzw. brachliegende Industriefläche (ehemalige Fa. Edel)
<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.
<b>Funktion des Standortes</b>	etablierter Einzelhandelsstandort

<b>Positive Standortfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ gut einsehbar</li><li>▪ ausreichende Parkierungsflächen.</li><li>▪ Anbindung an ÖPNV</li><li>▪ Gehwege am Standort vorhanden</li><li>▪ Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachliegendes Gelände ehemalige Fa. Edel)</li></ul>
<b>Negative Standortfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ geringes fußläufiges Einzugsgebiet</li><li>▪ Modernisierung der Bausubstanz erforderlich</li></ul>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

## 2.3 Fazit

Bereits nach Analyse der Rahmenbedingungen lassen sich folgende Aussagen ableiten:

- Eine **gute infrastrukturelle Anbindung** ist gegeben. Der Standort ist direkt an einer Hauptverkehrsachse gelegen und somit für den PKW-Verkehr gut erreichbar, eine Busanbindung befindet sich in direkter Standortnähe, somit ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet.
- **Der Standort entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes:** Er liegt im zentralen Versorgungsbereich II, der für großflächige Nahversorgung ausnahmsweise vorgesehen ist (Einzelfallprüfung nötig).

Inwieweit die geplanten Ansiedlungsvorhaben zu evtl. städtebaulich schädigenden Auswirkungen für Sinsheim sowie für die Umlandgemeinden 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 Einzugsgebiet des Vorhabens**

Die Vorhaben verfügen aufgrund ihrer unterschiedlichen Strahlkraft über unterschiedlich große Einzugsgebiete. Diese wurden insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt.

Anhand der ungefähren Einzugsgebiete ähnlich dimensionierter Kaufland-Projekte und aufgrund des bestehenden Marktgebietes des gesamten Einzelhandelsstandortes Sinsheim (vgl. „Potenzialanalyse Einzelhandelsstandort Sinsheim“) wurde ein Einzugsgebiet des Vorhabens mit zwei Marktgebietszonen abgegrenzt (siehe auch „Auswirkungsanalyse Kaufland-Filiale in Sinsheim, imakomm AKADEMIE, 2011). Aufgrund des spezialisierten Angebots der denn's-Filiale mit Bioprodukten kann hier von einem ähnlichen erweiterten Einzugsgebiet ausgegangen werden.

Die Aldi-Filiale weist ein kleineres Einzugsgebiet auf, das hauptsächlich aus dem Stadtgebiet von Sinsheim einschließlich aller Ortsteile gebildet wird. Zudem werden die zum Nahbereich von Sinsheim gehörenden Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen zum Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens gezählt. Hier müssen aber ebenso Streuumsätze aus dem weiteren Umland berücksichtigt werden, da durch die erhöhten Kundenströme aus größeren Einzugsgebiet der Anbieter denn`s und Kaufland Kopplungskäufe zu erwarten sind.

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

▪ <b>Zone 1:</b>	Sinsheim (inkl. Stadtteile)	35.439 Einwohner
▪ <b>Zone 2:</b>	Angelbachtal, Zuzenhausen (Nahbereich der Stadt Sinsheim)	5.034 Einwohner 2.203 Einwohner
▪ <b>Zone 1 + 2 gesamt:</b>		42.676 Einwohner
▪ <b>Zone 3:</b>	Epfenbach	2.424 Einwohner
	Eschelbronn	2.659 Einwohner
	Grombach (Ortsteil von Bad Rappenau)	1.307 Einwohner
	Helmstadt-Bargen	3.716 Einwohner
	Ittlingen	2.514 Einwohner
	Kirchardt	5.834 Einwohner
	Meckesheim	5.215 Einwohner
	Neckarbischofsheim	4.033 Einwohner
	Neidenstein	1.805 Einwohner
	Reichartshausen	2.070 Einwohner
	Spechbach	1.724 Einwohner
Waibstadt	5.741 Einwohner	
▪ <b>Zone 3 gesamt:</b>		<b>39.042 Einwohner</b>
▪ <b>Zone 1+2+3 gesamt:</b>		<b>81.718 Einwohner</b>

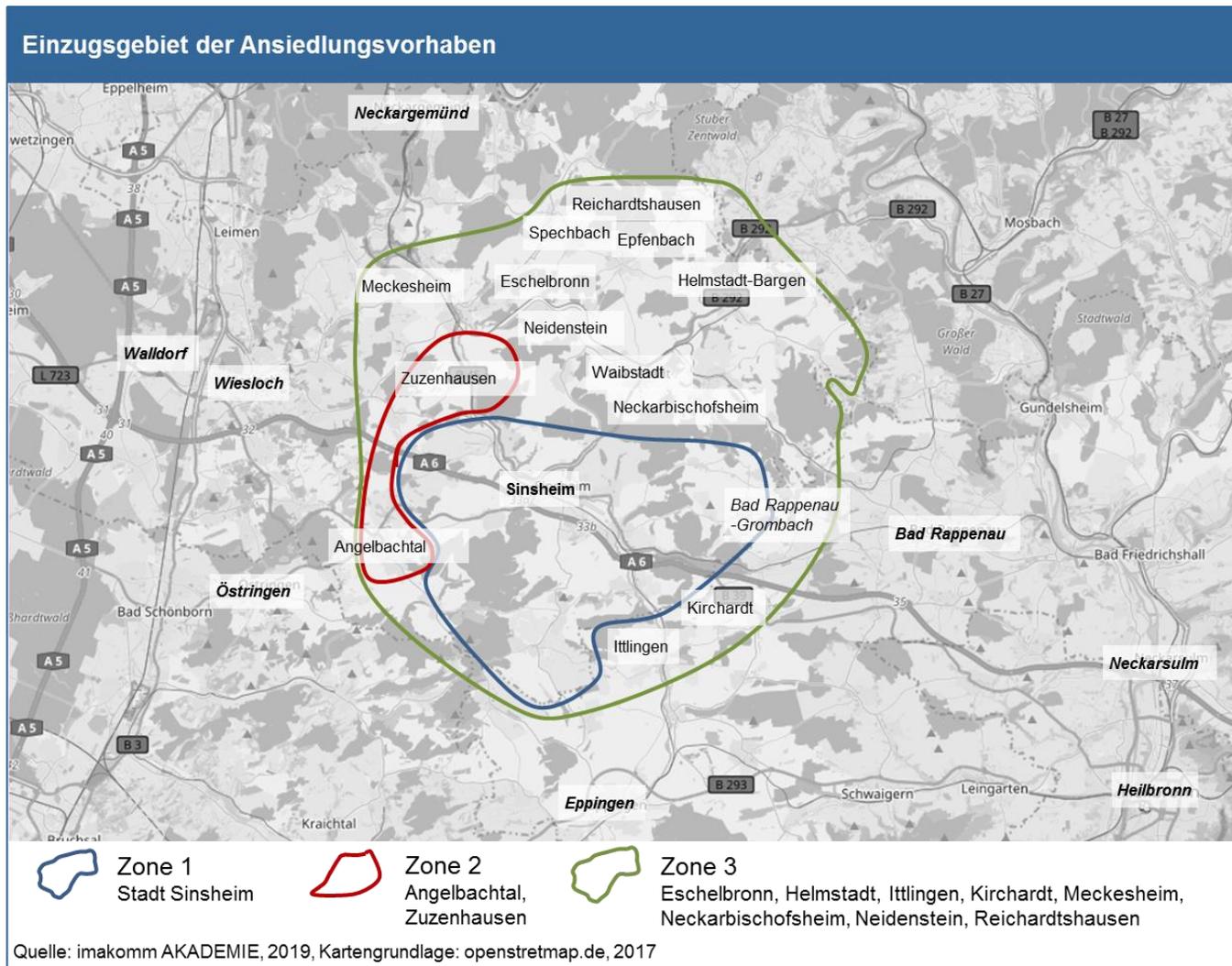
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, Stand: 31.12.2017. Für Grombach: Stadt Bad Rappenau, 01.01.2019.

Einzugsgebiet	Kaufland,	denn's	Aldi
Einzugsgebiet	Kaufland,	denn's	

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

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

### Grafik: Einzugsgebiet der geplanten Vorhaben



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

### 3.2 Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft für den gesamten Einzelhandel für Sinsheim** liegt bei **ca. 5.739 Euro pro Einwohner im Jahr**. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt damit durchschnittlich aus (Sinsheim = 99,97<sup>4</sup> wobei Deutschland = 100).

Die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der **Stadt Sinsheim (Zone 1)** beläuft sich auf ca. 204,8 Mio. € pro Jahr. Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietzahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** in den für die Planvorhaben relevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege:

**Grafik: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet nach Zonen**

Sortiment	Anteil an der Gesamtkaufkraft	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamtes Einzugsgebiet
		Kaufkraft in Mio. €			
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	ca. 41%	83,7	17,1	92,2	193,0
<b>Gesundheit / Körperpflege</b>	ca. 8%	16,3	3,3	18,0	37,6

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

<sup>4</sup> Für die Kaufkraftberechnung wurde die GfK-Kaufkraftkennziffer 2017/18 verwendet.

### 3.3 Ist-Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet

#### 3.3.1 Angebotssituation in Zone 1

In der Stadt Sinsheim sind die relevanten Sortimentsbereiche (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege) durch verschiedene Anbieter vertreten.

*Hinweis: Aufgrund der aktuellen Einzelhandelshandelsentwicklung in Sinsheim erfolgte eine Sonderbetrachtung der Angebotsstruktur. Dabei wurde der bisher am Planstandort bestehende Anbieter Penny sowie die Kaufland-Filiale aus dem Bestand herausgerechnet.*

Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung in den Sortimentsbereichen zu berücksichtigen:

- In der Stadt Sinsheim bestehen im **Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel** mehrere großflächige Anbieter mit entsprechenden Angeboten (siehe Übersichtskarte Wettbewerbssituation). In nahezu allen Stadtteilen wie auch in der Kernstadt sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden, ergänzt um kleinflächige Angebote in den Bereichen Obst & Gemüse sowie Getränke. Zudem sind in den Stadtteilen Nahversorgungsangebote mit einem über das Lebensmittelhandwerk und Hofläden hinausgehenden Angeboten vorhanden, siehe Hoffenheim (nahkauf), Hilsbach: (nah&gut), Reichen (nah&gut), Steinsfurt (Edeka, Lidl)
- Im Randsortiment **Gesundheit / Körperpflege** ist neben den Anbietern dm (zwei Filialen, davon eine im zentralen Versorgungsbereich) und Müller Drogerie im zentralen Versorgungsbereich vor allem auf Randsortimentsangebote der Lebensmittelanbieter hinzuweisen. Zudem sind mehrere Apotheken im Stadtgebiet angesiedelt. Im zentralen Versorgungsbereich befindet sich zudem eine Parfümerie.
- In Betrachtung der Ausstattung von Sinsheim (ohne die Anbieter Penny und Kaufland!) anhand der gängigen **Kennzahlen**, so zeigt sich im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** eine für ein Mittelzentrum dann unterdurchschnittliche Ausstattung, die ca. 69-70% der Kaufkraft vor Ort binden kann. Ohne die Anbieter Penny und Kaufland verzeichnet Sinsheim mit einer Zentralität von 84% keine Umsatzzuflüsse aus dem Umland.

- In **den weiteren Randsortimenten** ist ebenfalls ein Angebot aus Spezialanbietern sowie Randsortimenten gegeben, so dass festgehalten werden kann, dass sämtliche Sortimente heute bereits in Sinsheim vertreten sind.

**Grafik: Ausstattung in Sinsheim nach relevanten Sortimenten (ohne Anbieter Penny und Kaufland)**

Sortiment	Zentralität	Kaufkraftbindungsquote	Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner		Bewertung
			Derzeit in Sinsheim	Durchschnittswert *)	
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	84%	69-70%	409	577	unterdurchschnittlich
<b>Gesundheit / Körperpflege</b>	122%	75-76%	98	77	überdurchschnittlich

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

\*) für Städte mit 30.001 bis 40.000 Einwohnern in Baden-Württemberg, GMA Grundlagenforschung, 2013.

Folgende Erläuterungen sind für die angegebenen Kennziffern relevant:

- Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. 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 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. In der Stadt Sinsheim besteht in den einzelnen Sortimentsbereichen folgende Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Angaben der GMA der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung bei baden-württembergischen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl bei 30.000 bis 40.000 Einwohner.<sup>5</sup>
- Die Kaufkraftbindungsquote<sup>6</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.

<sup>5</sup> GMA-Grundlagenforschung, 2013.

<sup>6</sup> Die Kaufkraftbindung wurde 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.

### 3.3.2 Angebotssituation im Nahbereich (Zone 2)

**Grafik: Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den Gemeinden im Nahbereich (Angelbachtal und Zuzenhausen)**

Zone	Umsatz in Mio. €	Zentralität	Anmerkung	Bewertung
Nahbereich (=Zone 2)	17,1	100%	Umfangreiches Nahversorgungsangebot in Angelbachtal durch einen Lebensmittelvollsortimenter und drei Lebensmitteldiscounter, zudem Lebensmittelhandwerk; Größere Anbieter: Rewe, Penny, Netto, Aldi.  In Zuzenhausen nur Grundversorgung durch Getränkemarkt und Angebot im Lebensmittelhandwerk	überdurchschnittlich

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Für den Nahbereich gilt:

- Die Gemeinde Angelbachtal verfügt über ein umfangreiches Nahversorgungsangebot und übernimmt dabei teilweise die Nahversorgung für westliche Ortsteile Sinsheims.
- Die Gemeinde Zuzenhausen verfügt nur über Grundversorgung durch Lebensmittelhandwerk und wird durch die Stadt Sinsheim im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mitversorgt.

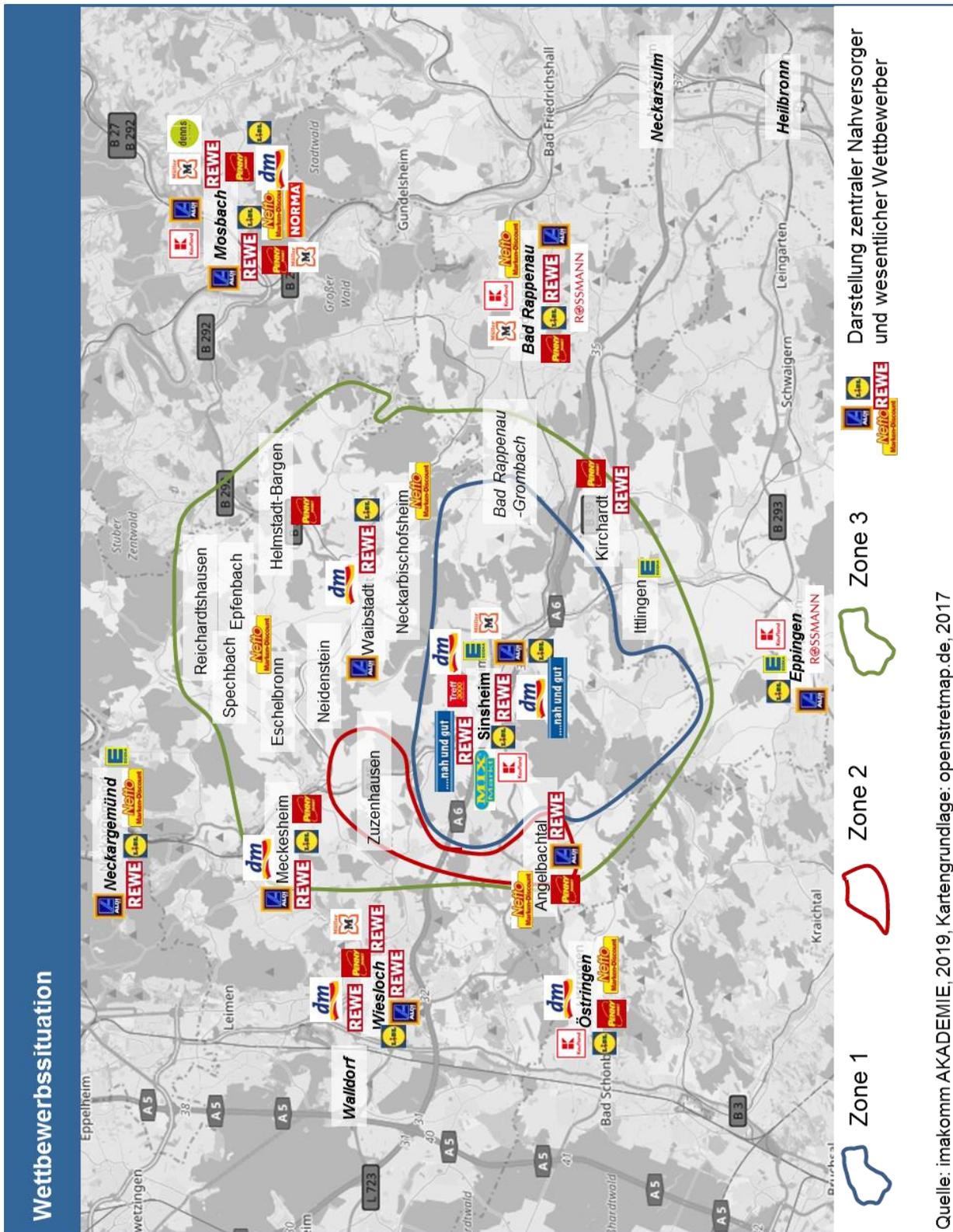
### 3.3.3 Angebotssituation in Zone 3 und im weiteren Umland

Die Kommunen im Umland von Sinsheim verfügen selbst noch über vergleichsweise breite Angebote im Lebensmittelsektor und letztlich alle über eine eigene Nahversorgung. Neben umfassenden Angeboten in Meckesheim verfügen auch Eschelbronn, Helmstadt-Bargen, Ittlingen, Kirchart, Neckarbischofsheim und Waibstadt über eigene Lebensmittelangebote, die Anbieter sind dabei zum großen Teil als leistungsfähig und zeitgemäß einzustufen und befinden sich sowohl in städtebaulich integrierter als auch städtebaulich nicht integrierter Lage. Somit ist darauf zu achten, dass vor allem bei Anbietern in integrierter Lage, mit einem

fußläufigen Einzugsgebiet, keine Schädigung der bestehenden Strukturen durch die Ansiedlung erfolgt.

Entwicklungspotenziale zeigen sich v.a. bei der Betrachtung nach Betriebstypen. Die Umlandkommunen verfügen zum großen Teil über ein Angebot im Discountbereich und nur vereinzelt Supermärkte. Größere Märkte, wie das geplante Kaufland, die auch vorrangig in Orten höherer zentraler Stufe, wie Sinsheim zu finden sind, können hier grundsätzlich trotzdem noch einen gewissen Kaufkraftanteil auf sich vereinen, der hier auch aus dem Umland zufließt. Dieses Angebot wird grundsätzlich auch vorrangig über das Mittelzentrum vorgehalten.

Grafik: Übersicht über wesentliche Wettbewerber im Einzugsgebiet der Vorhaben sowie im weiteren Umland



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

## **4 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft der Vorhaben**

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

Folgende methodische Hinweise sind hierbei wichtig:

- Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietszonen.
- Angesichts von teilweise sehr geringen absoluten Umsatzzahlen bei den Kaufkraftströmen bzw. beim umverteilungswirksamen Umsatz wird im Folgenden differenziert zwischen „weniger als 0,1 Mio. €“ (dargestellt mit „< 0,1 Mio. €“) und „deutlich weniger als 0,1 Mio. € (= „<< 0,1 Mio. €“, hierbei handelt es sich teilweise um Beträge von etwa 0,01 Mio. €!).

### **4.1 Umsatzerwartung nach Flächenproduktivitäten**

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

**Grafik: Flächenproduktivitäten für die Vorhaben am Standort Neulandstraße**

Anbieter	Verkaufs- fläche	Flächen- produktivität	Umsatz	Sortiment	max. Verkaufs- fläche	max. Umsatz Sortiment
	in m <sup>2</sup> (1)	in € pro m <sup>2</sup> (2)	in Mio. € (3)=(1)*(2)		in m <sup>2</sup> (4)	in Mio. € (5)=(2)*(4)
Kaufland	4.000	4.940 <sup>7</sup>	19,7 <sup>8</sup>	Nahrungs- und Genussmittel	3.000	15,1
				Gesundheit / Körperpflege	590	2,9
				Randsortimente	660	3,3
denn's Biomarkt	655	3.040 <sup>9</sup>	2,0	Nahrungs- und Genussmittel	600	1,8
				Gesundheit / Körperpflege	35	0,1
				Randsortimente	25	<0,1
Aldi Süd	1.210	10.350 <sup>10</sup>	12,5	Nahrungs- und Genussmittel	910	9,4
				Gesundheit / Körperpflege	60	0,6
				Randsortimente	240	2,5

Quelle: imakomm AKADEMIE 2019. Rundungsdifferenzen möglich

Damit ist in Summe nach Sortimenten von folgenden **maximalen Umsatzerwartungen pro Sortiment** auszugehen:

- **Nahrungs- und Genussmittel** **26,3 Mio. €**
- **Gesundheit / Körperpflege** **3,6 Mio. €**
- **Randsortimente** **5,8 Mio. €**

<sup>7</sup> Quelle: EHI handelsdaten.de (2019), Stand 2017.

<sup>8</sup> Hinweis: Bei Addition der maximalen Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen wird eine Verkaufsfläche von ca. 4.250 m<sup>2</sup> erreicht. Dies hat den Hintergrund, dass eine gewisse Flexibilität in der genauen Sortimentsgestaltung durch Bebauungsplanfestsetzungen erhalten bleiben soll. Die maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt damit dennoch 4.000 m<sup>2</sup>. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind Flächen für Mall- und Windfang als Verkaufsflächen zu zählen. In Sinsheim wird in den Mall-Flächen allerdings kein Warenverkauf stattfinden, entsprechend werden diese auch nicht als Verkaufsflächen ausgewiesen. Um jegliche Rechtsunsicherheit in der raumordnerischen Bewertung auszuschließen, werden hinsichtlich der Umsatzerwartungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten angenommen (ca. 5.020 € / m<sup>2</sup> statt ca. 4.940 € / m<sup>2</sup>). Faktisch ist damit eigentlich von geringeren Umsätzen auszugehen, die dargestellten Umsatzumverteilungen werden somit tatsächlich geringer als dargestellt ausfallen, da auf den Mall-Flächen eigentlich kein Umsatzgewinn zu erwarten ist.

<sup>9</sup> Quelle: EHI handelsdaten.de (2019), Stand 2015.

<sup>10</sup> Quelle: EHI handelsdaten.de (2019), Stand 2017.

Zusätzlich sind für den Anbieter Kaufland die geplanten Flächen für **Konzessionäre** zu berücksichtigen. Dabei wichtig: Es sind nicht **alle nachfolgende dargestellte Einzelhandelsvorhaben geplant**. Diese stellen lediglich mögliche **Nutzungsoptionen** dar.

#### Grafik: Umsatzerwartung einzelner Einzelhandels-Konzessionäre

Angebotsform	Sortiment	erwarteter Umsatz in Mio. € <sup>11</sup>
Bäcker		0,3
Metzgerei	Nahrungs- und Genussmittel	0,6
Feinkost		0,2
Blumen		0,3
Optiker		0,6
Telekommunikation		0,45
Zeitschriften		0,3

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

<sup>11</sup> Hierbei werden teilweise unabhängig von der genauen Verkaufsflächengröße durchschnittliche Umsätze pro Betriebsform angesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass auch bei einer sehr geringen Verkaufsfläche die am Standort zu erwartenden tatsächlichen Umsätze berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> mindestens 3 Konzessionäre erwartet. Entsprechend wird zur Berechnung der Umsätze nach Flächenproduktivitäten je Betrieb eine Verkaufsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> angenommen. Bei Zeitschriften geht das Angebot einher mit Angeboten aus dem Dienstleistungsbereich (Toto/Lotto, Postdienstleistungen), hier werden entsprechend ca. 80 m<sup>2</sup> angesetzt. Berechnung der erwarteten Umsätze:

Verwendung durchschnittlicher Umsätze pro Betrieb: Metzgerei: Quelle: Deutscher Fleischerverband, 2018 / Bäckerei: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks, 2018.

Berechnung nach Flächenproduktivitäten (für 90 m<sup>2</sup>): Feinkost: ca. 2.500 € / m<sup>2</sup>, Blumen: ca. 3.500 € / m<sup>2</sup>, Optiker: ca. 6.400 € / m<sup>2</sup>, Telekommunikation: ca. 5.200 € / m<sup>2</sup>, Zeitschriften: ca. 4.000 € / m<sup>2</sup>, Quelle: EHI / handelsdaten.de, 2019 und BBE, 2018.

## 4.2 Umsatzerwartung und -herkunft nach Marktanteilen

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

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

### Einzelvorhaben Kaufland

Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Anbieters Kaufland nach dem Marktanteilkonzept im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

Marktgebietszonen:	Kaufland					
	Kaufkraftpotenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone	Einkaufstendenz nach Sinsheim	Marktanteile	Umsatzerwartung aus der jeweiligen Zone	Umsatzanteile je Zone am gesamten Planumsatz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1</b>	83,7	+	++	10-15	10,8	71-72
<b>Zone 2</b>	17,1	o	+	5-10	1,0	6-7
<b>Zone 3</b>	92,2	+	o	<5	2,5	16-17
<b>Weiteres Umland (Streuumsätze)</b>	Keine Angaben	++	--	Keine Angaben	0,8	ca. 5
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>15,1</b>	<b>100</b>

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

### Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Gesamtvorhaben Kaufland

Marktgebietszone	Umsatzanteil in %	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Gesundheit / Körperpflege in Mio. €	Randsortiment in Mio. €
Zone 1	71-72	10,8	2,1	2,3
Zone 2	6-7	1,0	0,2	0,2
Zone 3	16-17	2,5	0,5	0,5
Streuumsätze	ca. 5	0,8	0,1	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>15,1</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>
			<b>19,7<sup>12</sup></b>	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

<sup>12</sup> Geringerer Umsatz als bei Addition der Sortimentsumsätze da nur 4.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche umgesetzt werden (statt bei Maximierung aller Sortimente ca. 4.250 m<sup>2</sup>).

Einzelvorhaben denn's**Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Anbieters denn's nach dem Marktanteils-konzept im Bereich Nahrungs- und Genussmittel:**

Marktgebiets-zonen:	denn's					
	Kaufkraft-potenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweiligen Zone	Einkaufs-tendenz nach Sinsheim	Marktanteile	Umsatzerwartung aus der jeweiligen Zone	Umsatz-anteile je Zone am gesamten Planumsatz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1</b>	83,7	+	++	< 5	1,4	73-74
<b>Zone 2</b>	17,1	o	+	< 1	0,1	6-7
<b>Zone 3</b>	92,2	+	o	< 1	0,3	14-15
<b>Weiteres Um-land (Streu-umsätze)</b>	Keine Angaben	++	--	Keine Angaben	0,1	ca. 5
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>1,9</b>	<b>100</b>

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

**Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Gesamtvorhaben denn's**

Marktge-bietszone	Umsatz-anteil in %	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Gesundheit / Kör-perpflege in Mio. €	Randsortiment in Mio. €
Zone 1	73-74	1,4	0,1	< 0,1
Zone 2	6-7	0,1	<< 0,1	<< 0,1
Zone 3	14-15	0,3	<< 0,1	<< 0,1
Streuumsätze	ca. 5	0,1	<< 0,1	<< 0,1
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1,9</b>	<b>0,1</b>	<b>&lt; 0,1</b>
			<b>2,0</b>	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Einzelvorhaben Aldi Süd**Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Anbieters Aldi Süd nach dem Marktanteils-konzept im Bereich Nahrungs- und Genussmittel:**

Marktgebiets-zonen:	Aldi Süd					
	Kaufkraft-potenzial	Vorhandenes Angebot in der jeweili-gen Zone	Einkaufs-tendenz nach Sinsheim	Marktanteile	Umsatzerwartung aus der jeweiligen Zone	Umsatz-anteile je Zone am gesamten Planumsatz
	in Mio. €			in %	in Mio. €	in %
<b>Zone 1</b>	83,7	+	++	5-10	7,6	80-81
<b>Zone 2</b>	17,1	o	+	ca. 5	0,9	9-10
<b>Streuumsätze<sup>13</sup> (weiteres Umland)</b>	Keine Angaben	+	-	ca. 1	0,9	ca. 10
<b>Lebensmittel gesamt:</b>					<b>9,4</b>	<b>100</b>

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

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

**Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Gesamtvorhaben Aldi Süd**

Marktgebietszone	Umsatz-anteil in %	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Gesundheit / Körperpflege in Mio. €	Randsortiment in Mio. €
Zone 1	80-81	7,6	0,5	2,0
Zone 2	9-10	0,9	< 0,1	0,2
Streuumsätze	ca. 10	0,9	< 0,1	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>9,4</b>	<b>0,6</b>	<b>2,5</b>
			<b>12,5</b>	

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

Nach der Ermittlung der möglichen Planumsätze ist eine Prüfung der Vorhaben anhand der Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot gemäß der aufgezeigten raum-ordnerischen / planungsrechtlichen Vorgaben möglich.

<sup>13</sup> Die Streuumsätze werden im Sinne einer möglichst kritischen Betrachtung bei der Bewertung der Umverteilungen der Zone 3 hinzugerechnet.

## 5 Bewertung raumordnerische Prüfkriterien

### 5.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot

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 und als Teil des Zentralörtlichen Standortbereiches für großflächigen Einzelhandel gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (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 zentralen 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**. Beide Standorte (Kaufland sowie Aldi / denn`s) wurden bereits im „Einzelhandelskonzept Sinsheim“ als mögliche Standorte für nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.
- Ebenso wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (verbindlich gemäß Staatsvertrag seit 15. Dezember 2014) der Standort als Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, die bestehenden Regelungen des Einzelhandelskonzeptes damit bestätigt.

Bewertung:



**Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Planstandort entlang der Neulandstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bereich II, der für großflächige Nahversorgungsformen ausnahmsweise vorgesehen ist sowie Teil des Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans Rhein-Neckar. Zudem ist er voll erschlossen – sowohl für den Pkw-Verkehr als auch den ÖPNV.**

## 5.2 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Konzentrationsgebot

Analyse:

Im Regionalplan für die Region Rhein-Neckar (Kapitel 1.7) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen. Da Sinsheim die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist, kann das Konzentrationsgebot für die Planvorhaben klar eingehalten werden.

Bewertung:



**Das Konzentrationsgebot wird für die geplanten Ansiedlungen klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.**

### 5.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

Die Stadt Sinsheim im Rhein-Neckar-Kreis ist ein **Mittelzentrum**, zu dessen **Nahbereich** die Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen zählen. Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes im betrachteten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem standörtlichen Verflechtungsbereich eines Ortes stammen müssen.

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

Wie im Kapitel „Umsatzerwartung und -herkunft nach Marktanteilen“ dargestellt werden bei allen Vorhaben **mindestens 70% der Umsätze bereits aus dem Stadtgebiet von Sinsheim generiert.**

- **Kaufland** ca. 71-72%
- **denn's** ca. 73-74%
- **Aldi Süd** ca. 80-81%

**Damit kann das Kongruenzgebot eingehalten werden.**

Bewertung:



**Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch von allen Einzelvorhaben mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept eingehalten.**

## 5.4 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot

### 5.4.1 Methodische Vorbemerkungen

Das Beeinträchtigungsverbot 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 Rhein-Neckar 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.

Bei dem in der vorliegenden Auswirkungsanalyse betrachteten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Bei der Bewertung der Vorhaben anhand des Prüfkriteriums Beeinträchtigungsverbot werden die Vorhaben in drei verschiedenen Szenarien betrachtet:

1. Einzelvorhaben Verlagerung Kaufland. Hier wird von einer Realisierung des Ansiedlungsvorhabens denn's und Aldi Süd ausgegangen und als im Bestand bewertet, entsprechend der heutige Anbieter Penny aus dem Bestand herausgerechnet. Eine Nutzung am Altstandort Kaufland wird ausgeschlossen.
2. Vorhaben Ansiedlung denn's und Aldi Süd. Hier wird von einer Realisierung der Verlagerung des Anbieters Kaufland ausgegangen und dieser als im Bestand bewertet. Eine Nutzung am Altstandort Kaufland wird ausgeschlossen. Der Anbieter Penny ist bereits aus dem Bestand herausgerechnet.
3. Gesamtvorhaben Ansiedlung denn's und Aldi Süd und Verlagerung Kaufland. Hier werden die Einzelvorhaben als ein Gesamtvorhaben gewertet. Eine Nutzung am

Altstandort Kaufland wird ausgeschlossen. Der Anbieter Penny ist aus dem Bestand herausgerechnet.

Die heute durch wegfallende Anbieter gebundenen Umsätze werden hypothetisch den bestehenden Anbietern in Sinsheim hinzugerechnet und gemäß Verkaufsflächenrelation aufgeteilt. Zur Ermittlung der tatsächlichen Umverteilungen in Sinsheim werden diese hypothetischen Umsätze als bereits heute gebundene Umsätze berücksichtigt.

In der folgenden Darstellung wird anhand für Szenario 1 (Ansiedlungsvorhaben Kaufland) aufgezeigt, wie detailliert Kaufkraftströme und die daraus resultierenden Auswirkungen in den einzelnen Zonen berücksichtigt werden, sowie in Sinsheim selbst auch für die einzelnen Standortlagen. 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.

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

#### 5.4.2 Bewertungsweg Vorhaben Kaufland – Nahrungs- und Genussmittel

Im Folgenden wird der Bewertungsweg für das Vorhaben Kaufland im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausführlich dargestellt. In dieser Form wurden alle Vorhaben geprüft. Details zu den weiteren Vorhaben sind den tabellarischen Gesamtübersichten im Anschluss zu entnehmen.

##### Analyse Kaufkraftströme:

1. Kaufkraftströme in Zone 1: In **Sinsheim** wird durch diesen leistungsfähigen Anbieter voraussichtlich ein Planumsatz in Höhe von ca. 15,1 Mio. € im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel generiert. Dabei ist entsprechend dem Marktanteilskonzept von einem Umsatz von ca. 10,8 Mio. € durch Kunden aus Zone 1 auszugehen.

Durch das Gesamtvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine **Erhöhung der gesamten Kaufkraftkraftbindung von ca. 89-90% auf ca. 90%** noch möglich.<sup>14</sup> Dies entspricht einer **Rückholung heute abfließender Sinsheimer Kaufkraft von ca. 0,1 Mio. €**. Diese teilt sich entsprechend der vorhandenen Angebotsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftströme (berechnet auf Basis der Verkaufsflächenrelation) zu <0,1 Mio. € auf die Zone 2 und zu <0,1 € auf die Zone 3 auf. Damit finden **Umsatzumverteilungen gegen Standortlagen in Sinsheim in Höhe von ca. 10,7 Mio. €** statt.

2. Kaufkraftströme in Zone 2: Der Planumsatz mit Kaufkraft aus Zone 2 beträgt rund **1,0 Mio. €**. In **Zone 2** ist eine grundsätzliche Versorgung im Bereich Lebensmittel gegeben, allerdings stellt Sinsheim insgesamt den Haupteinkaufstandort für diese Orte dar, so dass eine Einkaufstendenz nach Sinsheim klar gegeben ist. Insgesamt werden entsprechend der Verkaufsflächenrelation **ca. 0,4 Mio. € gegenüber Standortlagen in Sinsheim umverteilt** und **ca. 0,1 Mio. € gegenüber Anbietern in Zone 2 selbst**. Ebenso sind Umverteilungen in **Zone 3** in Höhe von **0,3 Mio. €** sowie im **weiteren Umland** von **ca. 0,2 Mio. €** zu berücksichtigen.

---

<sup>14</sup> Annahme, dass „freie“ Umsätze von Kaufland bereits durch andere Anbieter vor Ort bzw. durch die parallel möglich. Ansiedlung denn's und Aldi Süd bereits gebunden werden. Eine wesentliche Erhöhung der Kaufkraftbindung ist unter dieser Betrachtung nicht mehr möglich.

3. Kaufkraftströme in Zone 3: In **Zone 3** werden für das Vorhaben Umsätze in Höhe von **ca. 0,8 Mio. €** erwirtschaftet. In weiten Teilen ist hier eine Nahversorgung mit einzelnen Anbietern vorhanden sowie Standorte im weiteren Umland haben hier bereits Einzugsgebiete aufzuweisen, so dass aufgrund der räumlich größer werdenden Entfernungen die Einkaufstendenz nach Sinsheim im Vergleich zu Zone 2 deutlich abnimmt. Allerdings ist das Einzelhandelsangebot in Zone 3 nicht umfassend, so dass zwischen Sinsheim und den Orten in Zone 3, die zum großen Teil auch dem Mittelbereich von Sinsheim zugehören ein erhöhter Kundenaustausch besteht und somit auch Umsätze im Bereich Lebensmittel getätigt werden. Entsprechend sind Umverteilungen gegenüber der **Zone 3 selbst von ca. 0,7 Mio. €** zu erwarten. Die Umverteilungen gegenüber **Zone 1 liegen bei ca. 1,0 Mio. €**, und gegen das **weitere Umland bei ca. 0,6 Mio. €** (Berechnung anhand der Verkaufsflächenrelation). Gegenüber **Zone 2** sind Umverteilungen von ca. **0,2 Mio. €** zu erwarten.
4. Kaufkraftströme im weiteren Umland: Aus dem **weiteren Umland** kann mit einem **Umsatz in Höhe von 0,8 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** gerechnet werden. Dieser ist aufgrund von Einkaufs- und Pendlerverflechtungen zu erwarten und nicht genau räumlich zu verorten.

#### Auswirkungen:

##### **Auswirkungen in Zone 1:**

- Mit dem Ansiedlungsvorhaben sind Umverteilungen gegenüber Anbietern in Zone 1 mit Kaufkraft aus Zone 1 in einer Größenordnung von ca. 10,7 Mio. € zu erwarten (10,8 Mio. € Planumsatz aus Zone 1 abzüglich der Kaufkraftrückholung in Zone 1 in Höhe von ca. 0,1 Mio. € pro Jahr durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote). aus Zone 2 von ca. 0,4 Mio. € und Zone 3 von ca. 1,0 Mio. €. Von den Umverteilungen aus Zone 1 (ca. 10,7 Mio. €) sind insgesamt ca. 7,5 Mio. € hypothetische Umverteilungen (= Umverteilungen die eigentlich heute bereits durch den bestehenden, aber künftig wegfallenden Markt gebunden werden. Diese Umverteilungen gehen somit tatsächlich nicht zusätzlich zu Lasten der am Standort bestehenden Anbieter, sondern werden vom Nachfolgebetrieb lediglich erneut gebunden.). Die tatsächlich zusätzlichen Umsätze, die Umsatzumverteilungen bewirken liegen somit bei **ca. 3,2 Mio. €** (= Planumsatz Kaufland abzüglich der derzeitigen Umsatzes von Kaufland aus

Sinsheim abzüglich der Kaufkraftbindungsquotenerhöhung). Mit den Umverteilungen aus dem **Marktgebiet** (Zone 2 und Zone 3) von **ca. 1,4 Mio. €** belaufen sich die **umzuverteilenden Umsätze** auf insgesamt **ca. 4,6 Mio. €**. Entsprechend ergibt sich für **Sinsheim insgesamt** eine Umverteilungsquote von ca. 5-6% (Berechnung: ca. 4,6 Mio. € / ca. 82,0 Mio. €<sup>15</sup>).

- Relevant sind dabei in Sinsheim selbst vor allem diejenigen Umverteilungen, die tatsächlich Auswirkungen auf die **Nahversorgungsstrukturen von Sinsheim** haben können (Ermittlung der Umverteilung gemäß Verkaufsflächenrelation). Im Folgenden werden deshalb **der Zentrale Versorgungsbereich** im Detail betrachtet: Im **Zentralen Versorgungsbereich** sind Umverteilungen in Höhe von ca. 2,1 Mio. € (Standortlage insgesamt, nicht für einen einzelnen Betrieb) zu erwarten, was einer Umverteilungsquote von ca. 4-5% entspricht. Konsequenz: Es ergeben sich zwar Umsatzverluste für die bestehenden Anbieter, **die Versorgungslage insgesamt wird nicht gefährdet**. Dies ist zudem auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass das Vorhaben Kaufland selbst innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt.
- **Für die Stadt Sinsheim sind somit nur wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Bestehende Nahversorgungsanbieter werden nicht gefährdet.**

### Auswirkungen in Zone 2:

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird derzeit in Zone 2 ein Umsatzvolumen in Höhe von ca. 17,1 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Auf Grundlage der Verkaufsflächenrelation werden in Zone 2 selbst ca. 0,1 Mio. € umverteilt, während sich die Umverteilungen aus Zone 3 auf ca. 0,2 Mio. € belaufen. Zudem sind Umverteilungen durch Kaufkraftrückholung in die Zone 1 in Höhe von weniger als ca. 0,1 Mio. € zu berücksichtigen.

---

<sup>15</sup> Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden in Sinsheim (Zone 1) ohne den heute bestehenden Kaufland inklusive einer Neuansiedlung Aldi Süd und denn's und ohne Umsätze des wegfallenden Anbieters Penny Lebensmittelumsätze in einer Größenordnung von ca. 82,0 Mio. € pro Jahr generiert (siehe auch Annahmen für die Kaufkraftbindungsquote).

sichtigen. Damit sind gegenüber Zone 2 insgesamt Umverteilungen von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten (<0,1 Mio. € + 0,1+ 0,2 Mio. €). Dies entspricht einer **Umverteilungsquote für die gesamte Zone 2** unter Berücksichtigung des Gesamtumsatzes der vorhandenen Standortlagen **von ca. 1-2%**. Bei einer detaillierten Betrachtung nach Kommunen und einzelnen Standortlagen, zeigt sich, dass nur geringe Umsatzumverteilungen und damit auch **keine schädlichen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen** zu erwarten sind:

- Angelbachtal 1-2%
- Zuzenhausen 4-5%

- **Für Zone 2 sind somit keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne und bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen zu erwarten.**

#### **Auswirkungen in Zone 3:**

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird derzeit in Zone 3 von allen Hauptanbietern im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatzvolumen in Höhe von ca. 65,7 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet. Insgesamt belaufen sich die Umsätze für das Vorhaben Kaufland im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus Zone 3 auf insgesamt ca. 2,5 Mio. € pro Jahr. Auf Grundlage der Verkaufsflächenrelation werden in Zone 3 selbst ca. 0,7 Mio. € umverteilt, die Umverteilungen aus Zone 2 belaufen sich auf ca. 0,2 Mio. €. Zudem sind Umverteilungen durch Kaufkraftrückholung in die Zone 1 von weniger als 0,1 Mio. € zu berücksichtigen. Damit sind gegenüber Zone 3 insgesamt Umverteilungen von ca. 1,1 Mio. € zu erwarten. Dies entspricht einer **Umverteilungsquote für die gesamte Zone 3** unter Berücksichtigung des Gesamtumsatzes der Hauptanbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel **von ca. 1-2%**. Eine differenzierte Betrachtung zeigt, dass keine **schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und auf die entsprechende Standortlage und die Kommune insgesamt zu erwarten sind** (siehe nachfolgendes Kapitel Bewertungsübersicht).

**Für Zone 3 sind somit keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Kommunen und deren einzelnen Standortlagen zu erwarten.**

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

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden im **weiteren Umland** ca. 0,8 Mio. € des Planumsatzes für das Vorhaben generiert. Von einer zusätzlichen Kaufkraftrückholung bisher abfließender Kaufkraft aus Sinsheim aus dem weiteren Umland ist nicht auszugehen. Zudem finden Umsatzumverteilungen aus Zone 2 in Höhe von ca. 0,2 Mio. € und aus Zone 3 von ca. 0,6 Mio. € statt. Damit ergibt sich ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 1,6 Mio. €. Aufgrund einer quantitativ und auch qualitativ guten Versorgungsstruktur im weiteren Umland sind dort hohe Umsätze im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Folglich lassen sich nur geringe Umverteilungen für einzelne Standortlagen von deutlich unter 5% ableiten.
- **In den im weiteren Umland liegenden Kommunen (wie Eppingen, Bad Rappenau, Mosbach usw.) sind damit keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.**

### 5.4.3 Bewertungsübersichten – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die folgenden Übersichten zeigen die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Bei Umverteilungsquoten über 7% werden die Auswirkungen im Detail dargestellt.

#### Herkunft Planumsatz Einzelvorhaben Kaufland (Nahrungs- und Genussmittel)

##### Umsatzherkunft:

▪ Umsatz aus Zone 1:	ca. 10,8 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 2:	ca. 1,0 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 3:	ca. 2,5 Mio. €
▪ Umsatz aus weiterem Umland:	ca. 0,8 Mio. €
▪ GESAMT:	ca. 15,1 Mio. €

##### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

###### Kaufkraftströme in Zone1:

a. Erhöhung Bindungsquote und Umverteilung (von ca. 89-90% <sup>16</sup> auf ca. 90%-Punkte)	ca. 0,1 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 2:	< 0,1 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 3:	<0,1 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus dem Umland:	marginal
b. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 10,7 Mio. €
davon bereits heute gebundene Umsätze („hypothetische“ Umverteilungen) durch heute noch bestehende, wegfallende Anbieter:	ca. 7,5 Mio. €
Tatsächliche zusätzliche Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Anbieter:	ca. 3,2 Mio. €

<sup>16</sup> Kaufkraftbindungsquote in Sinsheim ohne Kaufland, inkl. denn's und Aldi Süd.

Kaufkraftströme in Zone 2:

c. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 0,4 Mio. €
d. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,1 Mio. €
e. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,3 Mio. €
f. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,2 Mio. €

Kaufkraftströme in Zone 3:

g. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 1,0 Mio. €
h. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,2 Mio. €
i. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,7 Mio. €
j. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,6 Mio. €

Kaufkraftströme im weiteren Umland:

k. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,8 Mio. €
-----------------------------------	----------------

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
(ca. 3,2 Mio. € + ca. 0,4 Mio. € + ca. 1,0 Mio. € = ca. 4,6 Mio. € Umverteilungen) / ca. 82,0 Mio. €<sup>17</sup> (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 5-6%

Wichtig: Der Zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet! Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Nahversorgungslagen bleiben unter 10%.

---

<sup>17</sup> Umsatz in Sinsheim ohne Kaufland, inkl. denn's und Aldi Süd.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 2:                      (&lt; 0,1 Mio. € + ca. 0,1 Mio. € + ca. 0,2 Mio. €                      = ca. 0,3 Mio. € Umverteilungen) / ca. 17,1 Mio. €                      (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment                      Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: <span style="float: right;">1-2%</span> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angelbachtal <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Zuzenhausen <span style="float: right;">4-5%</span></li> </ul> </li> </ul>
<p>Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden nicht gefährdet!</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 3:                      (ca. &lt;0,1 Mio. € + ca. 0,3 Mio. € + ca. 0,7 Mio. €                      = ca. 1,1 Mio. € Umverteilungen) / ca. 65,7 Mio. € (Umsatz                      durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und                      Genussmittel insgesamt: <span style="float: right;">1-2%</span> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Epfenbach <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Eschelbronn <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Grombach (Bad Rappenau) <span style="float: right;">2-3%</span></li> <li>• Helmstadt-Bargen <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Ittlingen <span style="float: right;">2-3%</span></li> <li>• Kirchart <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Meckesheim <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Neckarbischofsheim <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Neidenstein <span style="float: right;">1-2%</span></li> <li>• Reichartshausen <span style="float: right;">&lt;1%</span></li> <li>• Spechbach <span style="float: right;">4-5%</span></li> <li>• Waibstadt <span style="float: right;">1-2%</span></li> </ul> </li> </ul>
<p>Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!</p>

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber weiterem Umland:<br/>(0,2 Mio. € + 0,6 Mio. € + 0,8 Mio.) = ca. 1,6 Mio. € Umverteilungen / Gesamtumsatz:</li></ul> | deutlich<br>unter 5% |
|--|----------------------|

Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!

### **Konsequenzen:**

- **In der Standortgemeinde Sinsheim ist zwar mit wettbewerblichen Umsatzverlusten zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind – die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Realisierung bestehen bleiben. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.**
- **In den Zonen 2 und 3 sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Nahversorgungsstandortlagen zu erwarten.**
- **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.**

## Herkunft Planumsatz Kombinationsvorhaben denn's und Aldi Süd (Nahrungs- und Genussmittel)

### Umsatzherkunft:

▪ Umsatz aus Zone 1:	ca. 9,0 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 2:	ca. 1,0 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 3:	ca. 1,2 Mio. €
▪ Umsatz aus weiterem Umland:	ca. 0,1 Mio. €
▪ GESAMT:	ca. 11,3 Mio. €

### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

#### Kaufkraftströme in Zone1:

a. Erhöhung Bindungsquote und Umverteilung (von ca. 86-87% <sup>18</sup> auf ca. 90%)	ca. 3,3 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 2:	ca. 0,7 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 3:	ca. 2,6 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus dem Umland:	marginal
b. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 5,7 Mio. €
davon bereits heute gebundene Umsätze aus Sinsheim („hypothetische“ Umverteilungen) durch heute noch be- stehende, wegfallenden Anbieter:	ca. 1,6 Mio. €
Tatsächliche zusätzliche Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Anbieter:	ca. 4,1 Mio. €

#### Kaufkraftströme in Zone 2:

c. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 0,4 Mio. €
d. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,1 Mio. €
e. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,3 Mio. €
f. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,2 Mio. €

<sup>18</sup> Kaufkraftbindungsquote ohne Anbieter Penny, inklusive Kaufland.

Kaufkraftströme in Zone 3:	
g. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 0,5 Mio. €
h. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,1 Mio. €
i. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,3 Mio. €
j. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,3 Mio. €
Kaufkraftströme im weiteren Umland:	
k. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,1 Mio. €

<b>Effekte / Auswirkungen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1: (ca. 4,1 Mio. € + ca. 0,4 Mio. € + ca. 0,5 Mio. € = ca. 5,0 Mio. € Umverteilungen) / ca. 85,7 Mio. €<sup>19</sup> (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: <span style="float: right;">5-6%</span></li> </ul> <p>Wichtig: Der Zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet! Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Nahversorgungslagen bleiben unter 10%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 2: (ca. 0,7 Mio. € + ca. 0,1 Mio. € + ca. 0,1 Mio. € = ca. 0,9 Mio. € Umverteilungen) / ca. 17,1 Mio. € (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: <span style="float: right;">5-6%</span></li> <li>○ Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angelbachtal <span style="float: right;">5-6%</span></li> <li>• Zuzenhausen <span style="float: right;">5-6%</span></li> </ul> </li> </ul>	

<sup>19</sup> Umsatz ohne Anbieter Penny, inklusive Kaufland.

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

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 3:  
 (ca. 2,6 Mio. € + ca. 0,3 Mio. € + ca. 0,3 Mio. €  
 = ca. 3,2 Mio. € Umverteilungen) / ca. 65,7 Mio. € (Umsatz  
 durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und  
 Genussmittel insgesamt: 4-5%
  
- Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:
  - Epfenbach 5-6%
  - Eschelbronn 5-6%
  - Grombach (Bad Rappenau) 2-3%
  - Helmstadt-Bargen 4-5%
  - Ittlingen 6-7%
  - Kirchart 5-6%
  - Meckesheim 4-5%
  - Neckarbischofsheim 5-6%
  - Neidenstein 4-5%
  - Reichartshausen 1-2%
  - Spechbach marginal
  - absolute Umverteilungen in Höhe von << 0,1 Mio. €.
  - Waibstadt 4-5%

Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiterem Umland: deutlich  
 (0,2 Mio. € + 0,3 Mio. € + 0,1 Mio.) = ca. 0,6 Mio. € Umver- unter 5%  
 teilungen / Gesamtumsatz:

Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!

### **Konsequenzen:**

- **In der Standortgemeinde Sinsheim ist zwar mit wettbewerblichen Umsatzverlusten zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.**
  
- **In den Zonen 2 und 3 sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Nahversorgungsstandortlagen zu erwarten.**
  
- **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.**

### Herkunft Planumsatz Gesamtvorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland (Nahrungs- und Genussmittel)

#### Umsatzherkunft:

▪ Umsatz aus Zone 1:	ca. 19,8 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 2:	ca. 2,0 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 3:	ca. 3,8 Mio. €
▪ Umsatz aus weiterem Umland:	ca. 0,9 Mio. €
▪ GESAMT:	ca. 26,5 Mio. €

#### Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

##### Kaufkraftströme in Zone1:

a. Erhöhung Bindungsquote und Umverteilung (von ca. 83-84% <sup>20</sup> auf ca. 90%)	ca. 5,9 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 2:	ca. 0,7 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus Zone 3:	ca. 2,7 Mio. €
davon Kaufkraftrückholung aus dem Umland:	ca. 2,5 Mio. €
b. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 14,0 Mio. €
davon bereits heute gebundene Umsätze („hypothetische“ Umverteilungen) durch heute bestehende, wegfallende Anbieter:	ca. 9,1 Mio. €
Tatsächliche zusätzliche Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Anbieter:	ca. 4,9 Mio. €

##### Kaufkraftströme in Zone 2:

c. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 0,7 Mio. €
d. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,2 Mio. €
e. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,6 Mio. €
f. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,5 Mio. €

<sup>20</sup> Kaufkraftbindungsquote unter der Annahme, dass wegfallende Umsätze von Kaufland und Penny auf Anbieter vor Ort verteilt werden.

**Kaufkraftströme in Zone 3:**

g. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 1,4 Mio. €
h. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,3 Mio. €
i. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 1,1 Mio. €
j. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,9 Mio. €

**Kaufkraftströme im weiteren Umland:**

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

**Effekte / Auswirkungen:**

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:  
(ca. 4,9 Mio. € + ca. 0,7 Mio. € + ca. 1,4 Mio. € = ca. 7,0 Mio. € Umverteilungen) / ca. 70,6 Mio. €<sup>21</sup> (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 9-10%)

Wichtig: Der Zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet! Die Vorhaben liegen im Zentralen Versorgungsbereich.

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 2:  
(ca. 0,7 Mio. € + ca. 0,2 Mio. € + ca. 0,3 Mio. € = ca. 1,2 Mio. € Umverteilungen) / ca. 17,1 Mio. € (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 7-8%)

- Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:
  - Angelbachtal 7-8%  
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,2 Mio. €  
in Angelbachtal bestehen mehrere Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.

<sup>21</sup> Umsatz ohne Kaufland und Penny.

- Zuzenhausen 6-7%  
absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €, Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind.

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

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 3:  
(ca. 2,7 Mio. € + ca. 0,6 Mio. € + ca. 1,1 Mio. €  
= ca. 4,4 Mio. € Umverteilungen) / ca. 65,7 Mio. € (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 6-7%

○ Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:

- Epfenbach marginal  
absolute Umverteilungen von ca. 0,06 Mio. €. In Epfenbach besteht ein Dorfladen, die absoluten Umverteilungen sind noch im verträglichen Rahmen, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- Eschelbronn 7-8%  
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €. In Eschelbronn besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.
- Grombach (Bad Rappenau) 2-3%
- Helmstadt-Bargen 6-7%
- Ittlingen 8-9%  
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €. In Ittlingen bestehen zwei kleinere Anbieter, Versorgungsstrukturen insgesamt sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen pro Anbieter damit nicht gefährdet sind.
- Kirchartdt 7-8%  
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,6 Mio. € in Kirchartdt bestehen mehrere Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen insgesamt nicht gefährdet sind.
- Meckesheim 6-7%

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neckarbischofsheim</li> </ul>	7-8%
absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €. In Neckarbischofsheim besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neidenstein</li> </ul>	6-7%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reichartshausen</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spechbach</li> </ul>	marginal
absolute Umverteilungen von ca. 0,01 Mio. €, nur Lebensmittelhandwerk betroffen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waibstadt</li> </ul>	6-7%
<p>Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:</li> </ul>	deutlich
(2,5 Mio. € + 0,5 Mio. € + 0,9 Mio. + ca. 0,9 Mio. €) = ca.	
4,8 Mio. € Umverteilungen / Gesamtumsatz:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bad Rappenau</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eppingen</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mosbach</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neckargmünd</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Östringen</li> </ul>	2-3%
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wiesloch</li> </ul>	3-4%
<p>Wichtig: Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen insgesamt werden nicht gefährdet!</p>	

### **Konsequenzen:**

- **In der Standortgemeinde Sinsheim ist zwar mit wettbewerblichen Umsatzverlusten zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind – die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Realisierung bestehen bleiben. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.**
- **In den Zonen 2 und 3 sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Nahversorgungsstandortlagen zu erwarten.**
- **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.**

#### 5.4.4 Bewertung Randsortimente

##### a) Vorhaben Kaufland

Der Anbieter Kaufland bietet außer dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel wie dargestellt auch Non-Food-Artikel an. Das Randsortiment Gesundheit / Körperpflege wird dabei mit maximal 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Umsatz von ca. 2,9 Mio. € pro Jahr vertreten sein. Bei einer Aufteilung entsprechend dem Marktanteilskonzept, werden sich für die einzelnen Zonen die Umsätze überwiegend aus Kunden aus Sinsheim mit ca. 2,1 Mio. € generieren. Zu beachten ist dabei, dass heute schon durch den vorhandenen Anbieter Kaufland Umsätze im Bereich Gesundheit / Körperpflege umgesetzt werden. Hieraus sind unter Berücksichtigung eines bestehenden aktuellen Umsatz in Sinsheim von 21,7 Mio. €<sup>22</sup> keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten. Die **Umsatzumverteilungsquoten** werden **ins Sinsheim bei unter 10%** liegen.

Im weiteren Umland werden sich die **Umsatzumverteilungsquoten pro Zone bei maximal ca. 5%** bewegen. Schädliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen sind damit nicht zu erwarten.

Unter Betrachtung der vorhandenen Angebotsstrukturen in den einzelnen Zonen, werden die **Umverteilungen in den sonstigen Randsortimenten in allen Zonen ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen nach sich ziehen**, da durch das vorhandene Angebot einzelne Standortlagen nur unwesentlich betroffen sein werden.

**Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben Kaufland keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Sinsheim, der Zone 2, der Zone 3 sowie im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten werden unterhalb des Schwellenwertes von 10% liegen.**

##### b) Vorhaben denn`s und Aldi Süd

Die Anbieter denn`s und Aldi bieten außer dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in geringem Umfang wie dargestellt auch Non-Food-Artikel an. Das größte Rand-

---

<sup>22</sup> Umsatz ohne Penny und Kaufland.

sortiment bildet das Sortiment Gesundheit / Körperpflege, welches gesondert dargestellt wird.

Insgesamt werden in beiden Vorhaben im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** ca. 0,7 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Bei einer Aufteilung entsprechend dem Marktanteils-konzept, werden die Umsätze für die einzelnen Zonen maximal 0,6 Mio. € (in Sinsheim selbst) betragen. Unter Betrachtung der vorhandenen Angebotsstrukturen in den einzelnen Zonen, werden die **Umverteilungen im Randsortiment Gesundheit / Körperpflege deshalb in allen Zone nur marginal sein**, da durch das vorhandene Angebot einzelne Standortlagen nur unwesentlich betroffen sein werden.

**Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege und bei weiteren Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben denn's und Aldi keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Sinsheim, der Zone 2, der Zone 3 sowie im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten werden unterhalb des Schwellenwertes von 10% liegen.**

#### **c) Gesamtbetrachtung denn`s, Aldi Süd und Kaufland**

Wie dargestellt belaufen sich die Umsätze im Randsortiment Gesundheit / Körperpflege aller Vorhaben auf ca. 3,6 Mio. €. Bei einer Aufteilung entsprechend dem Marktanteils-konzept wird sich der Umsatz aus Sinsheim selbst auf maximal 2,4 Mio. € belaufen. Dabei ist zu beachten, dass durch die heute schon vorhandenen Anbieter Penny und Kaufland ein großer Teil der bisherigen Umsätze vor Ort generiert wurden.

Unter Betrachtung der vorhandenen Angebotsstrukturen in den einzelnen Zonen und Anwendung des Kaufkraftmodells zur Berechnung der Umsatzumverteilungen werden die **Umverteilungsquoten deshalb unterhalb des Schwellenwertes von 10% liegen**. Mit einer Rückholung heut abfließender Kaufkraft (ohne Penny und Kaufland) wird **in Sinsheim eine Umverteilungsquote in Höhe von ca. 5-6%** erwartet. In absoluten Umsätzen gerechnet werden darüber hinaus **im Umland** Umverteilungen in der Zone 2 von ca. 0,2 Mio. €, in der Zone 3 von ca. 0,9 Mio. € und im weiteren Umland von ca. 0,3 Mio. € erwartet. Die Umverteilungsquote liegt damit **unterhalb des Schwellenwertes von 10%**.

Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch die Vorhaben denn's, Aldi Süd und Kaufland keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Sinsheim, der Zone 2, der Zone 3 sowie im Umland zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten werden unterhalb des Schwellenwertes von 10% auch bei Betrachtung aller Vorhaben liegen.

#### 5.4.5 Bewertung mögliche Konzessionäre

Für das Vorhaben Kaufland sind zusätzlich Konzessionäre aus dem Einzelhandelsbereich, aber auch aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich geplant. Hierbei soll eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund werden alle in Frage kommenden Konzessionäre geprüft, auch wenn nicht alle zeitgleich umgesetzt werden können.

a) Einzelhandel: nahversorgungsrelevante Sortimente:

#### Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** sind durch einen **Bäcker**, einer **Metzgerei** sowie einem **Feinkostladen** maximal Umsätze von ca. 1,1 Mio. € zu erwarten (auch wenn eine zeitgleiche Umsetzung dieser drei Angebotsformen eher unwahrscheinlich ist). Wie für Kaufland selbst ist davon auszugehen, dass ca. 75% der Kunden aus Sinsheim selbst stammen werden, woraus **Umsätze** in Höhe von **ca. 0,9 Mio. €** abzuleiten sind, die gegebenenfalls gegenüber Anbieter in Sinsheim direkt umverteilt werden.

Dabei ist von folgenden Umsatzumverteilungen im **Lebensmittelhandwerk** auszugehen:

Angebotsform	maximale Umverteilungen in Mio. €	in Sinsheim vorhandener Umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilungsquote in %
Bäcker	ca. 0,25	6,3	3-4%
Metzgerei	ca. 0,45	7,7	5-6%

Die Umsatzumverteilungen müssen insgesamt dabei auch im Zusammenhang mit bestehenden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Kaufland (sowie denn's und Aldi Süd) ge-

sehen werden. Hier ist bei Umsetzung aller Vorhaben mit Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 Mio. € im Bereich Backwaren, sowie ca. 0,6 Mio. € im Bereich Fleisch- und Wurstwaren zu rechnen. Damit ergeben sich sowohl im Bereich Backwaren als auch im Bereich Fleisch- und Wurstwaren Umsatzumverteilungsgouten von maximal ca. 9-10%. Weitere Umsätze durch die **Angebotsform Feinkost** werden lediglich ca. 0,17 Mio. € umfassen. Hierdurch sind für den Standort Sinsheim **keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten**.

**Schädliche Auswirkungen auf Nahversorgungslagen und -strukturen sind damit auch unter Berücksichtigung der Umsetzung aller Konzessionäre aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der maximalen Sortimentsverkaufsfläche des Anbieters Kaufland nicht zu erwarten.**

#### **Zeitschriften:**

Für das Sortiment **Zeitschriften** werden Umsätze von einem **durchschnittlichen Betrieb** von ca. 0,3 Mio. erwartet. Daraus resultieren **Umsatzumverteilungen von ca. 6-7%** für die Standortlagen in Sinsheim. Bei Ausschöpfen **maximal möglicher Umsatzumverteilungen von 10%** ergibt sich eine **maximale Verkaufsfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>** für das Sortiment.

**Schädliche Auswirkungen auf Versorgungslagen und -strukturen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich sind damit in jedem geprüften Sortimentsbereich der der für eine Umsetzung als Konzessionär in Frage kommt nicht zu erwarten.**

#### b) Einzelhandel: sonstige zentrenrelevanten Sortimente

#### **Blumen:**

Für das Sortiment **Blumen** werden Umsätze von einem **durchschnittlichen Betrieb** von ca. 0,3 Mio. erwartet. Daraus resultieren Umsatzumverteilungen von **ca. 8-9%** für die Standortlagen in Sinsheim. Bei Ausschöpfen **maximal möglicher Umsatzumverteilungen von 10%** lässt sich eine maximale **Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>** für das Sortiment ermitteln.

**Optik:**

Für einen **Optiker** werden Umsätze von einem **durchschnittlichen Betrieb** von ca. 0,6 Mio. erwartet. Daraus resultieren aufgrund der bestehenden Angebotslücke in diesem Sortiment **Umsatzumverteilungen von weniger als 5%** für Standortlagen in Sinsheim. Bei Ausschöpfen maximal möglicher Umsatzumverteilungen von **10% ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>** für das Sortiment.

**Telekommunikation:**

Für das Sortiment **Telekommunikation** werden Umsätze von einem **durchschnittlichen Betrieb** von ca. 0,45 Mio. erwartet. Daraus resultieren **Umsatzumverteilungen von weniger als 5%** für die Standortlagen in Sinsheim. Bei Ausschöpfen **maximal möglicher Umsatzumverteilungen von 10%** lässt sich eine maximale **Verkaufsfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>** für das Sortiment ermitteln.

c) Dienstleistungs- und Gastronomieangebote

Folgende Übersicht gibt die Beurteilung möglicher Konzessionäre im Rahmen des Vorhabens Kaufland wider:

**Grafik: Beurteilung Dienstleistungs- und Gastronomiekonzessionäre**

Sortiment / Angebotsform	Bewertung	Begründung
<b>Dienstleistungen</b>		
Bankomat		Ein Bankomat weist eine <b>Versorgungsfunktion des täglichen Bedarfs</b> auf und sollte möglichst wohnortnah und / oder schnell erreichbar sein. In Verbindung mit einem Nahversorgungsstandort kann diese Funktion ideal erfüllt werden.
Friseur		In der Innenstadt sind aktuell mehr als 20 Anbieter vorhanden. <sup>23</sup> In Anlehnung an eine Bewertung gemäß Beeinträchtigungsverbot ist unter der Annahme der vollständigen Umverteilung der Umsätze nur gegen diese Anbieter in der <b>Innenstadt</b> bereits mit <b>Umsatzumverteilungen von maximal 5%</b> auszugehen (tatsächlich noch darunter).

<sup>23</sup> Anbieter in der Sinsheimer Innenstadt: JU Friseure, Friseur velly, Team Wanner Schöne-Haare, Hairstyle Sinsheim, Miro's Hairpoint, Heacorner Friseure, Haarmacher Thomas Steidel, Friseur Barth, Haar Trend GmbH, Friseur Fischer, Dream Hair, Der Haarladen, Friseursalon Tamara, Haarstudio Samira, DITOs hair Dream, Brigitte Schuhmacher, Carmen Hünert, Art of Hair, Bro's Barber Shop Friseur, Dietz Andrea, Friseurteam Hees & Scheidel Friseur, Haar-Lounge, Haarstudio Büchler, Ta im Haarstudio, MAG style.

		Schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind damit nicht zu erwarten.
Reinigungsannahme		Aktuell bestehen <b>nur zwei Anbieter in Sinsheim</b> <sup>24</sup> die diese Dienstleistungsfunktion umfänglich erfüllen. Als Mittelzentrum mit einem entsprechenden Einzugsgebiet und mit der aktuellen Einwohnerzahl ist ein weiterer Standort vor diesem Hintergrund <b>ohne Bestandsgefährdung bestehender Anbieter umsetzbar</b> .
Reisebüro		Bestehende Anbieter konzentrieren sich in Sinsheim in der Hauptstraße und darüber hinaus vor allem in der Innenstadt. Auch wenn in den vergangenen Jahren ein Anstieg in der Online-Reisebuchung prognostiziert wurde, konnten <b>steigende Umsätze pro Unternehmen</b> in der Reisebürobranche verzeichnet werden (ca. + 1,1% bis 1,5% Umsatz <sup>25</sup> ). Aufgrund der Anzahl der Betriebe in der Innenstadt (aktuell 6 Betriebe) <sup>26</sup> wird in der Innenstadt durch das hinzutreten <b>eines weiteren Anbieters</b> am Standort Kaufland <b>kein Funktionsverlust auftreten</b> . Die Innenstadt profitiert vielmehr von der <b>räumlichen Nähe der bestehenden Anbieter entlang der Hauptstraße</b> , so dass dort ein wesentlicher <b>Wettbewerbsvorteil</b> zu erwarten ist.
Schuh- und Schlüsseldienst		In Sinsheim ist aktuell <b>ein vergleichbarer Anbieter</b> <sup>27</sup> vorhanden. Dienste eines Schlüsselservice sind <b>ansonsten vor allem in Baumärkten</b> vorzufinden, die außerhalb von Innenstadtlagen liegen. Eine <b>Schädigung von Innenstadtangeboten</b> ist vor diesem Hintergrund <b>nicht zu erwarten</b> . <b>Schuhreparaturdienste</b> werden zudem von bestehenden filialisierten <b>Schuhfachmärkten nicht angeboten</b> .
Toto/Lotto mit Postdienstleistungen (in Verbindung mit Zeitschriften)		Toto/Lotto mit Postdienstleistungen ist <b>überwiegend auch bei Tankstellen</b> vorzufinden, die in der Regel <b>außerhalb von Innenstadtlagen</b> liegen. Damit können <b>zusätzliche Fahrtbewegungen</b> mit dem MIV <b>vermieden</b> werden. Das gleiche Ziel kann mit der Umsetzung an einem Nahversorgungsstandort mit einer guten Erreichbarkeit erreicht werden.
<b>Gastronomie</b>		
Imbiss		Mit der Kombination Einzelhandel & Imbiss wird eine Versorgungsfunktion für den Kunden vor Ort geschaffen, der <b>zusätzliche Fahrtbewegungen mit dem MIV reduziert</b> . Im Gegensatz zur Innenstadt liegt dabei der <b>Fokus nicht auf eine möglichst lange Verweildauer</b> und hohe Aufenthaltsqualität, sondern auf die tatsächliche Versorgungsfunktion.
Außenimbiss		
Café- / Imbissbetrieb (im Zusammenhang mit einem Bäcker / Metzger)		Im Gegensatz zu einer Erlebnisgastronomie können mit einer (Schnell-) Versorgung durch einen Imbiss (/an einen Betrieb angehängtes Café) am Standort damit <b>für die Innenstadt keine schädlichen Auswirkungen erwartet</b> werden.  Zudem ist auf <b>bestehende Arbeitsplätze in näherem Umfeld</b> durch das bestehende Gewerbegebiet im Bereich Neulandstraße / Gutenbergstraße zu verweisen. Die Innenstadt ist von dort erst in ca. 10-15 min fußläufig (einfach Wegstrecke) zu erreichen, wodurch die Nutzung der Innenstadt in Pausen nur eingeschränkt (ggf. auch gar nicht) möglich ist. Eine <b>Mittagsversorgung am Standort für gewerbliche Be-</b>

<sup>24</sup> Anbieter in Sinsheim: Ulli's Hemden Studio, City Clean Qualitätsreinigung.

<sup>25</sup> Quelle: DRV: Reisebüro-Barometer 2017, erstellt durch dwif, 2018.

<sup>26</sup> Anbieter in Sinsheim: TUI Reisecenter, Flexreisen, Reise Eck Beck, Kraichgau Reisen, Lookout Reise-Center, Reisebüro Seitz.

<sup>27</sup> Anbieter in Sinsheim: First Class Schuh- und Schlüsseldienst.

	<p><b>triebe</b> macht damit auch vor diesem Hintergrund zur <b>Reduktion von Fahrtbewegungen</b> Sinn.</p> <p>Alle genannten Faktoren gelten dabei sowohl für einen Nutzung als Imbiss oder Außenimbiss als auch für einen Café- / Imbissbetrieb im Zusammenhang mit einem Bäcker / Metzger. Klar abgegrenzt davon muss eine Nutzung als Restaurant gesehen werden, die am Standort ggf. schon zu Lasten der Innenstadt (vor allem dann auch in Abendstunden) gehen kann.</p>
--	--

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2019.

#### 5.4.6 Bewertung Beeinträchtungsverbot

Bewertung:



**Das Beeinträchtungsverbot wird formal und faktisch von allen Einzelvorhaben und bei einer Gesamtbetrachtung aller Vorhaben eingehalten. Umsatzumverteilungen liegen in der Standortkommune selbst sowie im gesamten Marktgebiet und den weiteren Umlandkommunen unterhalb des Schwellenwertes von 10%. Es sind keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten – bestehende Nahversorgungslage werden auch nach Realisierung der Vorhaben erhalten bleiben können. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.**

## 6 Bewertung des Vorhabens

Hinsichtlich der einzelnen Anbieter und Angebotsformen ist insbesondere auf nachfolgende Aspekte zu verweisen:

- Durch das Vorhaben Verlagerung **Kaufland** mit Schließung des Altstandortes wird ein vorhandener **Anbieter** einerseits **zeitgemäß aufgebaut**, andererseits erfolgt dies über eine nur **moderate Verkaufsflächenerweiterung**. Zusätzlich gelingt es am Standort Martin-Luther Straße einen gemäß „Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar“ **nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Standort** von einer solchen Nutzung zu „befreien“ und für städtebaulich sinnvoller Nutzungen an diesem Standort vorzuhalten.
- Positiv ist hervorzuheben ist, dass durch den Anbieter **denn's Biomarkt** eine **neue Angebotsform (Biolebensmittel)** in Sinsheim angesiedelt und so eine **Steigerung der Angebotsattraktivität** in Sinsheim erreicht werden kann.
- Die Realisierung des Anbieters **Aldi Süd** ist **lediglich ein Ersatz** des voraussichtlich wegfallenden Anbieters Penny. Wesentliche städtebauliche **Veränderungen** oder Veränderungen in der Versorgungsstruktur sind damit **nicht zu erwarten**.
- Insgesamt können die **nach der erwarteten Schließung von Kaufland und Penny auftretenden Kaufkraftpotenziale** mit den geplanten Vorhaben **wieder geschlossen** werden, **ohne dass schädliche Auswirkungen** auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Standort befindet sich an einem **für Nahversorgung vorgesehenen Standort gemäß Einzelhandelskonzept** der Stadt Sinsheim.

**Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Vorhaben am Standort Neulandstraße in Sinsheim zu befürworten.**

**Zur Umsetzung des Vorhabens Kaufland werden folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan empfohlen:**

**A) Kaufland**

**Kaufland** auf einer **Verkaufsfläche** von **max. 4.000 m<sup>2</sup>**

Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> dürfen Artikel aus den Sortimenten (gemäß Sinsheimer Liste)

- Lebensmittel / Getränke
- Genussmittel / Tabakwaren

auf einer Verkaufsfläche von insgesamt **max. 3.000 m<sup>2</sup>** angeboten werden.

- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel

auf einer Verkaufsfläche von insgesamt **max. 590 m<sup>2</sup>** angeboten werden.

- Zeitschriften / Zeitungen
- sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Teil b) der Sinsheimer Liste
- nicht-zenrelevante Sortimente

auf einer Verkaufsfläche von **max. 660 m<sup>2</sup>** angeboten werden.

## B) Konzessionäre

**Zusätzlich Konzessionäre auf einer Verkaufsfläche von max. 270 m<sup>2</sup>**

Im Bereich **Einzelhandel** werden die Nutzungen auf folgende Sortimente gemäß „Sinsheimer Liste“ bzw. Betriebstypen beschränkt:

a) Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel:

- Bäcker
- Metzger
- Feinkost
- Zeitschriften (gemäß Sinsheimer Liste: Zeitschriften / Zeitungen)

b) sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel:

- Blumen (gemäß Sinsheimer Liste: Blumen)
- Optik (gemäß Sinsheimer Liste Augenoptik)
- Telekommunikation (gemäß Sinsheimer Liste: Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör),

Dabei soll pro angeführter Einzelhandelsnutzung maximal ein Konzessionär zulässig sein. Die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandel soll pro Betrieb 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Bei Blumen soll die maximale Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> umfassen. *(Begründung: Bis zu diesen maximalen Verkaufsflächen können auch im Zusammenhang mit dem Angebot von Kaufland schädigende Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Sinsheim in den Sortimenten der Konzessionäre ausgeschlossen werden).*

Im Bereich **Dienstleitung** werden die Nutzungen auf folgende Betriebstypen beschränkt:

- Bankomat
- Friseur
- Reinigungsannahme
- Reisebüro

- Schuh- und Schlüsseldienst
- Toto/Lotto mit Postdienstleistungen

Dabei soll **pro angeführter Nutzung maximal ein Konzessionär** zulässig sein.

Im Bereich **Gastronomie** werden die Nutzungen auf folgende Betriebstypen beschränkt:

- Außenimbiss
- Imbiss

**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**.

**Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe**

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
Potenzielle 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 Kaufkraft		

1) Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte

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

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der ungebundenen Kaufkraft ableiten.

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

den berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Durchschnittlich verfügt ein Einwohner in Deutschland demnach über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.740 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.

### **Hinweise zu Begrifflichkeiten:**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet.

### **Hinweise zu Berechnungen:**

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

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

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

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

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandels-Institut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE 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.