



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

Ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort, Sinsheim 2019



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

Projektleitung:
ppa. Matthias Prüller

Aalen/Sinsheim, im November 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. Vorliegende Stellungnahme stellt ergänzende Erläuterungen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4(2) BauGB dar.

Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 (Raumordnung): Stellungnahme vom 28.08.2019

zu Kapitel 5. Bewertung raumordnerische Prüfkriterien

In den **Bewertungsübersichten zum Beeinträchtigungsverbot** werden neben dem Vorhaben Kaufland auch im Standortumfeld mögliche, derzeit aber nicht konkrete Vorhaben, mitbewertet. Daher werden neben der alleinigen Betrachtung des Vorhabens Kaufland auch weitere Varianten mit den beiden möglichen Vorhaben denn's und Aldi bis hin zur Umsetzung aller drei Vorhaben betrachtet. Mit dieser Gesamtbetrachtung werden maximal mögliche Umsatzumverteilungen dargestellt (siehe S. 60ff). Die **alleine durch das Vorhaben Kaufland entstehenden Umsatzumverteilungen sind entsprechend als geringer einzustufen** (siehe S. 52ff).

a) Details Umsatzumverteilungen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nachfolgende Ergänzungen zu den dargestellten Umsatzumverteilungen (**blau eingefärbt**) stellen **weitergehende Erläuterungen zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen** in den Kommunen des Einzugsgebietes sowie im weiteren Umland für das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** dar (siehe S. 61ff):

Effekte / Auswirkungen:

- 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. Details: In Angelbachtal befindet sich im Ortsteil Michelfeld ein leistungsfähiger Anbieter (Lebensmitteldiscounter) in Ortsrandlage im Ortseingangsbereich an der Wilhelmstraße. Im mit Michelfeld zusammengewachsenen Ortsteil Eichtersheim sind darüber hinaus zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Supermarkt vorhanden. Diese befinden sich in Ortsrandlage an der B39. Eine Grundversorgung könnte aufgrund der räumlichen Nähe dieser Anbieter bereits durch einen Anbieter sichergestellt werden. Die wesentlichen Wettbewerber befinden sich damit außerhalb der Ortsmitte von Angelbachtal. Eine Gefährdung der Nahversorgung von Angelbachtal ist nicht zu erwarten.
 - Zuzenhausen 6-7%

absolute Umverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. €, Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Zuzenhausen nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.
- Zusammenfassend gilt für Zone 2: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!
- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 3: 6-7%
(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:

○ Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:

- | | |
|--|----------|
| • Epfenbach | marginal |
| absolute Umverteilungen von ca. 0,06 Mio. €. In Epfenbach besteht ein Dorfladen, die absoluten Umverteilungen sind noch im vertraglichen 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 (Lebensmitteldiscounter), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Eschelbronn besteht aktuell eine Zentralität von ca. 54%, das heißt der Nahversorger in integrierter Lage besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Eschelbronn besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen. | |
| • Grombach (Bad Rappenau) | 2-3% |
| absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,03 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Grombach nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren und Backwaren. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten. | |
| • Helmstadt-Bargen | 6-7% |
| absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €. In Helmstadt-Bargen besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Lebensmitteldiscounter) in Ortsrandlage an der B292, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Helmstadt-Bargen besteht aktuell eine Zentralität von ca. 54%, das heißt der Nahversorger besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Helmstadt-Bargen besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen. | |
| • Ittlingen | 8-9% |
| absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,2 Mio. €. In Ittlingen be- | |

stehen zwei kleinere Anbieter, Versorgungsstrukturen insgesamt sind aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen pro Anbieter damit nicht gefährdet.

- **Kirchardt**

7-8%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,6 Mio. €. In Kirchardt bestehen mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt zwei Anbieter mit einem Lebensmittelvollsortiment, der Supermarkt dabei in nicht integrierter Ortsrandlage an der B39. Insgesamt weist Kirchardt mit einer Zentralität von ca. 58% noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an die Märkte binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Kirchardt besteht dabei bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung der bestehenden Nahversorger ist nicht auszugehen, so dass die Versorgungsstrukturen insgesamt nicht gefährdet sind. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der in integrierter Lage liegende Lebensmitteldiscounter an der B39 liegt, so dass eine hohe Attraktivität aufgrund der guten Erreichbarkeit gegeben ist.

- **Meckesheim**

6-7%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,4 Mio. €. In Meckesheim besteht ein ausreichend leistungsfähiges Angebot im Bereich Lebensmittel, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: Mit einer Zentralität von ca. 186% und insgesamt vier Anbietern wird eine Versorgung gesichert, die deutlich über den Eigenbedarf hinausgeht. Zwei Lebensmitteldiscounter befinden sich dabei in einer Agglomeration mit einem Drogeriemarkt in der näher der Ortsmitte. Durch den starken Besatz wird der Nahversorgungsstandort insgesamt nicht gefährdet werden. Auch die beiden anderen Anbieter befinden sich in einer Agglomeration (außerhalb der Ortsmitte in integrierter Lage. Auch hier wird der Nahversorgungsstandort damit insgesamt nicht gefährdet.

- **Neckarbischofsheim**

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. Details: In Neckarbischofsheim besteht aktuell eine Zentralität von ca. 45%, das heißt der Nahversorger außerhalb der Ortsmitte besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Neckarbischofsheim besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen.

- | | |
|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Neidenstein | <p>6-7%</p> |
| <p>absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,06 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Neidenstein nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren ergänzt mit einem untergeordneten Lebensmittelangebot (<50m²). Sowie Fleisch- und Wurstwaren. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Reichartshausen | <p>2-3%</p> |
| <p>absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,01 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Reichartshausen nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Spechbach | <p>marginal</p> |
| <p>absolute Umverteilungen von ca. 0,01 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Spechbach nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Waibstadt | <p>6-7%</p> |
| <p>absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,1 Mio. €. In Waibstadt besteht ein ausreichend leistungsfähiges Angebot im Bereich Lebensmittel, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: Mit einer Zentralität von ca. 129% und insgesamt drei Anbietern wird eine Versorgung gesichert, die über den Eigenbedarf hinausgeht. Ein leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter befindet sich dabei in einer Agglomeration mit einem Drogeriemarkt in der Nähe der Ortsmitte an einer Hauptverkehrsachse. Durch den starken Besatz wird der Nahversorgungsstandort insgesamt nicht gefährdet werden. Auch die beiden anderen Anbieter befinden sich in einer Agglomeration (außerhalb der Ortsmitte in nicht integrierter Lage. Auch hier wird der Nahversorgungsstandort damit insgesamt nicht gefährdet.</p> | |

Zusammenfassend gilt für Zone 3: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und Nahversorgungslagen insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland: $(2,5 \text{ Mio. €} + 0,5 \text{ Mio. €} + 0,9 \text{ Mio. €} + \text{ca. } 0,9 \text{ Mio. €}) = \text{ca. } 4,8 \text{ Mio. €}$ Umverteilungen / Gesamtumsatz:	deutlich unter 10%
Bad Rappenau In Bad Rappenau ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.	2-3%
Eppingen In Eppingen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte, zwei davon im Umfeld der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.	2-3%
Mosbach In Eppingen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich dabei im Randbereich der Ortsmitte im Umfeld eines Drogeriemarktes und weiteren attraktiven Einzelhandelsläden. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter sowie der Lage des innerstädtischen Anbieters in einer starken Einzelhandelslage, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen bzw. städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Ortsmitte gerechnet werden.	2-3%
Neckargmünd In Neckargmünd ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.	2-3%
Östringen In Östringen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.	2-3%
Wiesloch In Wiesloch ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte, zwei da-	3-4%

von im direkten Umfeld der Ortsmitte in unmittelbarer Nähe zueinander sowie zu einem Drogeriemarkt. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.

Zusammenfassend gilt für das Umland: Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen insgesamt werden damit nicht gefährdet!

b) Details Umsatzumverteilungen Sortiment Gesundheit / Körperpflege

Ebenso werden nachfolgend weitergehende Erläuterungen (**blau eingefärbt**) zum **Randsortiment Gesundheit / Körperpflege** dargestellt, auch hier wieder für die maximal möglichen Auswirkungen bei Umsetzung aller Vorhaben (denn`s, Aldi Süd und Kaufland) (siehe S. 67). Die Auswirkungen nur durch den Anbieter Kaufland sind entsprechend niedriger einzustufen (siehe S. 65):

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 Marktanteilskonzept 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%**.

Im Detail bedeutet dies für Zone 2: Die Umsatzumverteilungen von 0,2 Mio. € werden gegenüber den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte in Angelbachtal umverteilt. Aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilungsquote ist vor diesem Hintergrund beim starken Besatz in vier Anbietern nicht von einer Bestandsgefährdung der bestehenden Anbieter auszugehen. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte besteht mangels Anbieter nicht.

Für Zone 3 bedeutet dies: Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,9 Mio. € werden sich auf mehr als 10 Lebensmittelmärkte und zwei Drogeriemärkte (in Meckesheim und Waibstadt) verteilen. Aufgrund der pro Anbieter sehr niedrigen absoluten Umsatzumverteilungen sowie der Lage der Drogeriemärkte in Agglomerationen zu Lebensmittelmärkten mit einer entsprechend hohen Leistungsfähigkeit ist eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte oder von anderen Nahversorgungslagen nicht zu erwarten.

Im weiteren Umland belaufen sich die gesamten Umsatzumverteilungen auf ca. 0,3 Mio. €. Aufgrund des weitreichenden Angebotes in den Umlandkommunen (Randsortimentsangebot von Lebensmittelanbietern, insgesamt über 30 Märkte, sowie zusätzlich Drogeriemärkte) sind die absoluten Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Anbieter so gering, dass schädliche Auswirkungen, die zu Gefährdung von Standortlagen (insbesondere in den Ortsmitte) klar nicht zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungsquoten umfassen weniger als 1%.

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.

c) Details Umsatzumverteilungen bei Nachnutzung des Altstandortes Kaufland

In der Auswirkungsanalyse wird das Gesamtvorhaben unter der Prämisse bewertet, dass eine Schließung des aktuellen Standortes Martin-Luther-Straße ohne Nachnutzung erfolgt. **Nachfolgend** werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für das Gesamtvorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn's dargestellt, die zu erwarten sind, wenn eine **Nachnutzung des Altstandortes durch** den am Standort Neulandstraße **wegfallenden Anbieter Penny** erfolgt. Dabei wird in der Betrachtung ein sehr kritischer Ansatz gewählt:

- Ansatz von einer **Verkaufsfläche** von insgesamt **ca. 1.600 m²**. Aktuelle weist der Anbieter Penny tatsächlich kein solch großes Flächenkonzept auf. In der Regel werden aktuell Verkaufsflächen mit ca. 1.000-1.200 m² umgesetzt. Mit dieser Maximierung der theoretisch vorstellbaren Verkaufsflächen von ca. 1.600 m² in Anlehnung an aktuelle Flächenkonzepte der Branchenführer Aldi Süd und Lidl erfolgt eine kritische Bewertung des Vorhabens unabhängig von einem konkreten Flächenlayout.
- Ebenso werden für den Markt bei dieser „zu groß“ angesetzten Verkaufsfläche **durchschnittliche Flächenproduktivitäten für den Anbieter** in Höhe von ca. 5.600 €/m² im Jahr angesetzt. Damit würde ein Jahresumsatz in Höhe von ca. 9,0 Mio. € generiert. Dieser Wert liegt absolut deutlich über üblichen Umsätzen des Lebensmitteldiscounters Penny pro Filiale mit im Schnitt ca. 4 Mio. €.¹ Auch ist bei einer entsprechend großen Verkaufsfläche kaum mehr tatsächlich eine solch hohe durchschnittliche Flächenproduktivität zu erwarten.

Rahmenbedingungen:

- Mit der potenziellen Verlagerung des Anbieters Penny werden die aktuell in Sinsheim bestehenden Anbieter Kaufland und Penny aus dem Bestand herausgerechnet, so dass eine **freies Kaufkraftpotenzial durch Sinsheimer Kaufkraft von ca. 11,6 Mio. €** besteht. Damit sinkt die Kaufkraftbindungsquote auf ca. 69-70%.
- Mit der Verlagerung des Anbieters Penny an den Standort Martin-Luther-Straße mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (was bei einem Verkaufsflächenanteil von 90% für **Nah-**

¹ Quelle: EHI, handelsdaten.de, 2019: durchschnittlicher Filialumsatz im Jahr 2017.

rungs- und Genussmittel einem **Umsatz von ca. 8,1 Mio. €** entspricht²), wird ein Teil des freien eigenen Kaufkraftpotenzials (ca. 5,6 Mio. €) an den Standort Sinsheim „zurückgeholt“, wodurch die Kaufkraftbindungsquote auf ca. 76-77% steigt.

Im Sinne einer **kritischen Betrachtung der Umsatzumverteilungen im Umland** werden die gesamten zu erwartenden Umsätze durch „hypothetische“ Kaufkraftrückholung als tatsächliche Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen im Umland gewertet und in Bezug auf das Gesamtvorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn's **als „Vorschädigung“** der geprüften Standortlagen im Umland **mit berücksichtigt**. In Summe ergeben sich nach Zonen damit folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Penny:

Grafik: erwartete Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Penny

Zone	Umsatzumverteilungen	davon eigentlich hypothetische Umsatzumverteilungen durch Kaufkraftrückholung
Zone 1	ca. 0,9 Mio. €	--
Zone 2	ca. 0,9 Mio. €	ca. 0,7 Mio. €
Zone 3	ca. 3,3 Mio. €	ca. 2,7 Mio. €
Weiteres Umland	ca. 3,0 Mio. €	ca. 2,2 Mio. €
SUMME	ca. 8,1 Mio. €	ca. 5,6 Mio. €

Eine detaillierte Ausweisung nach Standortlagen erfolgt im Rahmen der dargestellten Umsatzumverteilungen durch das Gesamtvorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn's.

- Mit der Umsetzung des Anbieters Penny am Standort Martin-Luther-Straße beträgt die Zentralität für den Standort Sinsheim im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel damit ca. 93%. Für die nachfolgende Prüfung des Gesamtvorhabens wird für den Standort Sinsheim eine maximal mögliche Kaufkraftbindungsquote von ca. 90-91% angesetzt. Das heißt: Kaufkraftrückholung ist auch nach der Neuansiedlung des Anbieters Penny am Standort Martin-Luther-Straße noch möglich. Die noch „freien“ Umsätze des ehemaligen Kaufland-Standortes Martin-Luther-Straße, die nicht durch Penny gebunden wurden sowie die des Altstandortes Penny können am neuen Standort Neulandstraße erneut gebunden werden.

² Erwartete Umsatzherkunft gemäß Marktanteilkonzept: Umsatz aus Zone 1: ca. 5,6-5,7 Mio. € (Marktanteil ca. 5-10%), Zone 2 ca. 1,0 Mio. € (5-10%), Zone 3 ca. 1,2 Mio. € (<5%), Streuumsätze ca. 0,2 Mio. €.

Nachfolgend werde die Umsatzumverteilungen durch das Gesamtvorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn's für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dargestellt unter der Prämisse, dass eine Nachnutzung des Altstandortes Martin-Luter-Straße durch den Anbieter Penny erfolgt ist:

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. 76-77% auf ca. 90-91%)	ca. 11,8 Mio. €
davon Kaufkrafrückholung aus Zone 2:	<0,1 Mio. €
davon Kaufkrafrückholung aus Zone 3:	ca. 0,2 Mio. €
davon hypothetische Kaufkrafrückholung: (heute bereits am Standort gebunden)	ca. 11,6 Mio. €
b. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 8,0 Mio. €
c. „Vorschädigung“ gegenüber Zone 1 (Vorhaben Penny)	ca. 0,9 Mio. €

Kaufkraftströme in Zone 2:

d. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 0,7 Mio. €
e. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,2 Mio. €
f. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 0,6 Mio. €
g. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,5 Mio. €
h. „Vorschädigung“ gegenüber Zone 2 (Vorhaben Penny)	ca. 0,9 Mio. €

Kaufkraftströme in Zone 3:

i. Umverteilung gegenüber Zone 1:	ca. 1,4 Mio. €
j. Umverteilung gegenüber Zone 2:	ca. 0,3 Mio. €
k. Umverteilung gegenüber Zone 3:	ca. 1,1 Mio. €
l. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,9 Mio. €
m. „Vorschädigung“ gegenüber Zone 3 (Vorhaben Penny)	ca. 3,3 Mio. €

Kaufkraftströme im weiteren Umland:

n. Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 0,9 Mio. €
o. „Vorschädigung“ gegenüber Umland (Vorhaben Penny)	ca. 3,0 Mio. €

Rundungsdifferenzen möglich

Effekte / Auswirkungen:

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 1:
(ca. 8,0 Mio. € + ca. 0,7 Mio. € + ca. 1,4 Mio. € + 0,9 Mio. €
= ca. 11,1 Mio. € Umverteilungen) / ca. 78,7 Mio. €³ (Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 14-15%

Wichtig: Eine Gefährdung einzelner Nahversorgungslagen (sonstige Standorte im Zentralen Versorgungsbereich sowie sonstige Nahversorgungslagen) kann nicht ausgeschlossen werden. Da das Vorhaben im Zentralen Versorgungsbereich von Sinsheim liegt, stellt die Umsetzung eine stadtplanerische Entscheidung dar, welche Nahversorgungslagen in Zukunft die Nahversorgung für Sinsheim sicherstellen sollen.

Nachfolgende Übersicht gibt eine Bewertung für einzelne Nahversorgungslagen des Standortes Sinsheim und mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben.

³ Umsatz ohne Kaufland und Penny (an den Altstandorten), inklusive Umsatz Penny am Standort Martin-Luther-Straße.

Zentraler Versorgungsbereich:

Funktionale Innenstadt Teilbereich Süd 22-23%

Standort mit Anbietern wie Rewe und Lidl. Der Standort versorgt die westlich anschließenden Wohngebiete und hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Eine Gefährdung einzelner Anbieter kann bei Umsetzung aller Vorhaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, allerdings besteht keine Gefährdung des Nahversorgungsstandortes insgesamt, da die Nahversorgung bereits über einen Anbieter am Standort gesichert werden kann. Der Standort befindet sich zudem im Umfeld des geplanten Standortes der Vorhaben Kaufland, Aldi Süd, dennis. In Summe ist damit auch zukünftig unabhängig von der Entwicklung einzelner Anbieter ein umfassendes Angebot vorhanden.

Funktionale Innenstadt Teilbereich West 9-10%

Standort mit dem Anbieter Rewe. Der Standort versorgt die westlichen Wohngebiete sowie die östlich anschließende Innenstadt. Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten ist nicht von einer Bestandsgefährdung dieses wichtige Nahversorgungsstandortes in der Innenstadt auszugehen. Im Umfeld des Standortes befindet sich zusätzlich der Anbieter Aldi Süd im Innenstadtrandbereich West.

Sonstige Funktionale Innenstadt 8-9%

Standort mit Anbietern aus dem Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbietern. Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten ist nicht von einer Bestandsgefährdung im Zusammenhang mit städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt auszugehen.

Innenstadtrandbereich Ost 24-25%

Standort mit dem Anbieter Mix Markt. Der Standort schließt direkt an den das geplante Vorhaben Kaufland, Aldi Süd, dennis an. Eine Gefährdung einzelner Anbieter kann bei Umsetzung aller Vorhaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Gefährdung der Versorgungssituation insgesamt durch Wegfall eines Anbieters kann am Standort ausgeschlossen werden.

Innenstadtrandbereich West 10-11%

Standort mit dem Anbieter Aldi Süd. Der Standort versorgt die westlichen Wohngebiete und nimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion wahr. Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten ist beim auf dem Markt leistungsstärksten Betreiber mit dem höchsten Umsatz pro m² nicht von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgungsstandortes auszugehen. Im Umfeld des Standortes befindet sich zusätzlich der Anbieter Rewe in der Funktionalen Innenstadt Teilbereich West.

sonstige Kernstadt:

integrierte Lagen 7-8%

In der sonstigen Kernstadt befindet sich noch ein weiterer Supermarkt (vormals Lebensmitteldiscounter Treff 3000) sowie Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter (u.a. Getränkemarkt). Mit den zu erwartenden Umsatzumverteilungen ist nicht von einer Bestandsgefährdung der Betriebe auszugehen. Wesentliche Umsätze werden dabei aus den unmittelbar umliegenden Wohngebieten generiert. Dieser Standortvorteil wird nach wie vor bestehen bleiben.

nicht integrierte Lagen**24-25%**

In nicht integrierten Standortlagen befinden sich neben Getränkemärkten vor allem auch Tankstellen mit Lebensmittelangebot. Eine Gefährdung einzelner Anbieter kann bei Umsetzung aller Vorhaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Hierbei befinden sich die Standort allerdings in raumordnerisch nicht zu „schützenden“ Bereichen.

Stadtteile:**Stadtteile mit umfassenderem Lebensmittelangebot**

Hilsbach	4-5%
Hoffenheim	4-5%
Reihen	4-5%
Steinsfurt	7-8%

In den angeführten Stadtteilen befinden sich Supermärkte sowie in Steinsfurt zusätzlich der Anbieter Lidl. Mit den zu erwartenden Umsatzumverteilungen ist nicht von einer Bestandsgefährdung der Betriebe auszugehen. Wesentliche Umsätze werden dabei aus den unmittelbar umliegenden Wohngebieten generiert. Dieser Standortvorteil wird nach wie vor bestehen bleiben. Die Einzelhandelszentralität für Lebensmittel liegt in den Stadtteilen (mit Ausnahme von Steinsfurt: ca. 173%) in den Stadtteilen bei ca. 35-55%.

Sonstige Stadtteile mit (eingeschränktem) Lebensmittelangebot je bis zu 5%

Adersbach, Dühren, Ehrstätt, Eschelbach, Hasselbach,
Rohrbach, Waldangeloch, Weiler

In den angeführten Stadtteilen befinden sich Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk sowie einzelne Spezialanbieter, teilweise ergänzt um ein etwas erweitertes Lebensmittelangebot. Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe liegen dabei unterhalb von ca. 200 m², so dass ein umfassendes Lebensmittelangebot nicht gewährleistet werden kann. Wesentliche Umsätze werden dabei aus den unmittelbar umliegenden Wohngebieten generiert. Dieser Standortvorteil wird nach wie vor bestehen bleiben. Die Einzelhandelszentralität für Lebensmittel liegt in diesen Stadtteilen bei unter 25%.

In Summe zeigt sich, dass bei einer Umsetzung aller möglichen Vorhaben, letztendlich ein Markt zu viel in der Stadt Sinsheim angesiedelt wäre. Mit Wegfall eines Marktes bzw. einer Nichtumsetzung des Vorhabens Penny liegt keine Gefährdung weiterer Anbieter mehr vor.

Insgesamt wird aber auch deutlich, dass eine Gefährdung einzelner Nahversorgungsstandorte im Zentralen Versorgungsbereich und insbesondere in der Funktionalen Innenstadt sowie in den Stadtteilen sowie weiteren integrierten Stand-

ortlagen ausgeschlossen werden kann. Damit kann eine **Vereinbarkeit** der geplanten Entwicklung mit dem **Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim gewährleistet** werden.

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 2:
($<0,1 \text{ Mio. €} + \text{ca. } 0,2 \text{ Mio. €} + \text{ca. } 0,3 \text{ Mio. €} + 0,9 \text{ Mio. €}$
 $= \text{ca. } 1,4 \text{ Mio. €}$ Umverteilungen) / $\text{ca. } 17,1 \text{ Mio. €}$
(Umsatz durch bestehende Angebote im Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: 8-9%
- Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:
 - Angelbachtal 8-9%
absolute Umverteilungen in Höhe von $\text{ca. } 1,4 \text{ Mio. €}$
in Angelbachtal bestehen mehrere Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Angelbachtal befindet sich im Ortsteil Michelfeld ein leistungsfähiger Anbieter (Lebensmitteldiscounter) in Ortsrandlage im Ortseingangsbereich an der Wilhelmstraße. Im mit Michelfeld zusammengewachsenen Ortsteil Eichtersheim sind darüber hinaus zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Supermarkt vorhanden. Diese befinden sich in Ortsrandlage an der B39. Eine Grundversorgung könnte aufgrund der räumlichen Nähe dieser Anbieter bereits durch einen Anbieter sichergestellt werden. Die wesentlichen Wettbewerber befinden sich damit außerhalb der Ortsmitte von Angelbachtal. Eine Gefährdung der Nahversorgung von Angelbachtal ist nicht zu erwarten.
 - Zuzenhausen 8-9%
absolute Umverteilungen in Höhe von unter $0,1 \text{ Mio. €}$, Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Zuzenhausen nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend gilt für Zone 2: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden damit nicht gefährdet!

- Umsatzumverteilungen gegenüber Zone 3:
 (ca. 0,2 Mio. € + ca. 0,6 Mio. € + ca. 1,1 Mio. € + 3,3 Mio. €
 = ca. 5,2 Mio. € Umverteilungen) / ca. 65,7 Mio. € (Umsatz
 durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und
 Genussmittel insgesamt: 7-8%
- Umsatzumverteilungen gegenüber einzelnen Standortlagen:
 - Epfenbach 9-10%
 absolute Umverteilungen von ca. 0,08 Mio. €. In Epfenbach besteht neben einem Bäcker ein Dorfladen, die absoluten Umverteilungen sind gerade noch im verträglichen Rahmen, so dass von einer Gefährdung der Versorgungsstrukturen noch nicht auszugehen ist. Details: In Epfenbach besteht aktuell eine Zentralität von ca. 15%, das heißt der Dorfladen besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Epfenbach besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist daher noch nicht auszugehen.
 - Eschelbronn 9-10%
 absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. €. In Eschelbronn besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Lebensmitteldiscounter), so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Eschelbronn besteht aktuell eine Zentralität von ca. 54%, das heißt der Nahversorger in integrierter Lage besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Eschelbronn besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen.
 - Grombach (Bad Rappenau) 3-4%
 absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,03 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Grombach nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren und Backwaren. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist nicht zu erwarten.
 - Helmstadt-Bargen 9-10%
 absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. €. In Helmstadt-Bargen besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter (Lebens-

mitteldiscounter) in Ortsrandlage an der B292, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Helmstadt-Bargen besteht aktuell eine Zentralität von ca. 54%, das heißt der Nahversorger besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Helmstadt-Bargen besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen.

- **Ittlingen**

9-10%

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. Details: In Ittlingen besteht aktuell eine Zentralität von ca. 38%, das heißt die Anbieter besitzen noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Ittlingen besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung der Anbieter ist nicht auszugehen.

- **Kirchardt**

9-10%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,7 Mio. €. In Kirchardt bestehen mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt zwei Anbieter mit einem Lebensmittelvollsortiment, der Supermarkt dabei in nicht integrierter Ortsrandlage an der B39. Insgesamt weist Kirchardt mit einer Zentralität von ca. 58% noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an die Märkte binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Kirchardt besteht dabei bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung der bestehenden Nahversorger ist nicht auszugehen, so dass die Versorgungsstrukturen insgesamt nicht gefährdet sind. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der in integrierter Lage liegende Lebensmitteldiscounter an der B39 liegt, so dass eine hohe Attraktivität aufgrund der guten Erreichbarkeit gegeben ist.

- **Meckesheim**

7-8%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,7 Mio. €. In Meckesheim besteht ein ausreichend leistungsfähiges Angebot im Bereich Lebensmittel, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: Mit einer Zentralität von ca. 186% und insgesamt vier Anbietern wird eine Versorgung gesichert, die deutlich über den Eigenbedarf hinausgeht. Zwei Lebensmitteldiscounter befinden sich dabei in einer Agglomeration mit einem Drogeriemarkt in der näher der Ortsmitte. Durch den starken Besitz wird der Nahversorgungsstandort insgesamt nicht gefährdet werden. Auch die beiden ande-

ren Anbieter befinden sich in einer Agglomeration (außerhalb der Ortsmitte in integrierter Lage. Auch hier wird der Nahversorgungsstandort damit insgesamt nicht gefährdet.

- **Neckarbischofsheim**

8-9%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. €. In Neckarbischofsheim besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anbieter, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: In Neckarbischofsheim besteht aktuell eine Zentralität von ca. 45%, das heißt der Nahversorger außerhalb der Ortsmitte besitzt noch ausreichendes Potenzial um Kunden vor Ort an den Markt binden zu können. Ein Kaufkraftabfluss aus Neckarbischofsheim besteht bereits heute. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial wird nicht übermäßig beschnitten werden. Von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgers ist nicht auszugehen.

- **Neidenstein**

7-8%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,07 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Neidenstein nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren ergänzt mit einem untergeordneten Lebensmittelangebot (<50m²). Sowie Fleisch- und Wurstwaren. Eine Gefährdung dieser Anbieter ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.

- **Reichartshausen**

2-3%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 0,01 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Reichartshausen nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Backwaren. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.

- **Spechbach**

marginal

absolute Umverteilungen von ca. 0,01 Mio. €. Versorgungsstrukturen sind damit nicht gefährdet sind. Details: Ein Lebensmittelmarkt besteht in Spechbach nicht. Die Lebensmittelversorgung wird bereits heute durch umliegende Standortlagen sichergestellt. Die geringen Umverteilungen betreffen noch Angebote im Bereich Fleisch- und Wurstwaren. Eine Gefährdung dieses Anbieters ist aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen nicht zu erwarten.

- **Waibstadt**

7-8%

absolute Umverteilungen in Höhe von ca. 1,3 Mio. €. In Waibstadt besteht ein ausreichend leistungsfähiges Angebot im Bereich Lebensmittel, so dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind. Details: Mit einer Zentralität von ca. 129% und insgesamt drei Anbietern wird eine Versorgung gesichert, die über den Eigenbedarf hinausgeht. Ein leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter befindet sich dabei in einer Agglomeration mit einem Drogeriemarkt in der Nähe der Ortsmitte an einer Hauptverkehrsachse. Durch den starken Besatz wird der Nahversorgungsstandort insgesamt nicht gefährdet werden. Auch die beiden anderen Anbieter befinden sich in einer Agglomeration (außerhalb der Ortsmitte in nicht integrierter Lage. Auch hier wird der Nahversorgungsstandort damit insgesamt nicht gefährdet.

Zusammenfassend gilt für Zone 3: Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und Nahversorgungslagen insgesamt werden damit nicht gefährdet!

- Umsatzumverteilungen gegenüber weiteres Umland:

deutlich

(0,5 Mio. € + 0,9 Mio. € + ca. 0,9 Mio. € + ca. 3,0 Mio. €) = ca.

unter 10%

5,3 Mio. € Umverteilungen / Gesamtumsatz:

- **Bad Rappenau**

3-4%

In Bad Rappenau ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.

- **Eppingen**

3-4%

In Eppingen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte, zwei davon im Umfeld der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.

- **Mosbach**

3-4%

In Eppingen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich dabei im Randbereich der Ortsmitte im Umfeld eines Drogeriemarktes und weiteren attraktiven Einzelhandelsläden. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter sowie der Lage des innerstädtischen Anbieters in einer starken Einzelhandelslage, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen bzw. städte-

baulichen Auswirkungen innerhalb der Ortsmitte gerechnet werden.

- | | |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Neckargmünd | 3-4% |
| <p>In Neckargmünd ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Östringen | 3-4% |
| <p>In Östringen ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Wiesloch | 3-4% |
| <p>In Wiesloch ist ein Angebot durch mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Anbieter befinden sich dabei außerhalb der Ortsmitte, zwei davon im direkten Umfeld der Ortsmitte in unmittelbarer Nähe zueinander sowie zu einem Drogeriemarkt. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig starkem Besatz durch mehrere Anbieter, kann nicht mit einer Bestandsgefährdung bestehender Nahversorgungslagen gerechnet werden.</p> | |

Zusammenfassend gilt für das Umland: Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen insgesamt werden damit nicht gefährdet!

Konsequenzen:

- **In der Standortgemeinde Sinsheim ist mit wettbewerblichen Umsatzverlusten zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in den relevanten Standortlagen durch das Vorhaben städtebaulich negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Einzelne Nahversorgungslagen können nach Realisierung des Vorhabens gegebenenfalls „wegbrechen“. In Summe ist davon auszugehen, dass ein Anbieter „zu viel“ auf dem Markt besteht, entsprechend wird ein deutlich erhöhter Wettbewerb stattfinden bis sich der Markt durch Wegfall eines Anbieters wieder selbst reguliert hat. Nahversorgungsstrukturen für Sinsheim insgesamt sind aufgrund der Lage des Standortes im Zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet.**

- In den Zonen 2 und 3 sind noch 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.

IHK Rhein-Neckar: Stellungnahme vom 04.09.2019

zu „Anmerkungen zur verbrauchernahen Versorgung“

zu Seite 2, Absatz 10:

- Die bestehende Aldi Süd-Filiale am Standort Breite Seite wird in der Auswirkungsanalyse als im Bestand bestehend bleibend bewertend.

zu „4. Beeinträchtungsverbot“

zu Seite 3, Absatz 7:

- In der Auswirkungsanalyse von 2013 wurden mit **dem Vorhaben Lidl und Edeka zwei Vorhaben bewertet, die sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Sinsheim in einem Ortsteil befinden**. Vor diesem Hintergrund wurde auf eine sehr differenzierte Bewertung der Umsatzumverteilungen auch innerhalb der Stadt Sinsheim zurückgegriffen, damit ausgeschlossen werden kann, dass durch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich liegende Standorte, die überwiegend der Nahversorgung der Ortsteile dienen sollen, keine schädigenden Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich oder andere Standortlagen entstehen.
- Die **aktuell geprüften Vorhaben liegen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs** von Sinsheim (sowie im zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandels-großprojekte gemäß Regionalplan). Eine Schädigung des Zentralen Versorgungsbereichs insgesamt ist vor diesem Hintergrund nicht möglich. Dennoch wurde zusätzlich in einer **erweiterten Betrachtung im Rahmen dieser ergänzenden Stellungnahme** eine **Bewertung gemäß einzelner Nahversorgungslagen vorgenommen**, um einzelne Effekte im Detail nachvollziehen zu können.
- Zudem ist hinsichtlich der ausgewiesenen **Umsatzumverteilungsquoten von 9-10%** zu berücksichtigen, dass diese nur bei einer **Gesamtbetrachtung der Vorhaben Kaufland gemeinsam mit Aldi Süd und denn's** zu erwarten sind. Aktuell stellen die Vorhaben Aldi Süd und denn's derzeit aber noch kein konkret umsetzbares Vorhaben dar, so dass diese Bewertung zunächst als eine mögliche zukünftige Planung zu bewerten ist. Die **alleinige Betrachtung des Vorhabens Kaufland** zeigt wie dargestellt, **deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf (ca. 5-6%)**. Vor diesem

Hintergrund erscheint eine differenzierte Darstellung nach einzelnen Nahversorgungsstandorten innerhalb Sinsheims gemäß der bestehenden Anforderungen der raumordnerischen Prüfung aufgrund des Standortes innerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte nicht erforderlich. Die Anregung wird dennoch aufgegriffen, um einzelne Effekte auf einzelne Nahversorgungslagen im Detail nachvollziehen zu können. Details hierzu finden sich im Rahmen dieser ergänzenden Stellungnahme.

zu Seite 3, Absatz 8 und Seite 4, Absatz 1-2 und 4:

- In der Auswirkungsanalyse **2013** wird bei der Betrachtung des Vorhabens Kauflands die **Ansiedlung möglicher weiterer Vorhaben nicht in den Bestand mit einbezogen**, mit der Konsequenz, dass die Kaufkraftbindungsquote niedriger ist. Entsprechend können auch noch mehr Umsätze aus dem Umland an den Standort Sinsheim gebunden werden, was zu einer Umsatzumverteilung von ca. 6,0 Mio. € führt (dabei der **bestehende Kaufland weiterhin im Bestand eingerechnet**).
- Im Vergleich dazu ergeben sich dazu in der Auswirkungsanalyse **2019** Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 10,7 Mio. € resultierend aus einer sehr niedrigen Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote, da in diesem Szenario bereits von der möglichen Umsetzung von **Aldi Süd und denn's (somit im Bestand, dabei der bestehende Kaufland bereits aus dem Bestand herausgerechnet)** ausgegangen wird. Von diesen Umsatzumverteilungen durch Sinsheimer Kaufkraft werden heute wiederum bereits ca. 7,5 Mio. € durch den heutigen Kaufland gebunden, wodurch damit Umsatzumverteilungen in Höhe von 3,2 Mio. € zu erwarten sind, zuzüglich Umsatzumverteilungen von Kunden aus dem Umland damit von ca. 4,6 Mio. €.
- Bei Betrachtung des Vorhabens Aldi Süd wird sowohl 2013 als auch 2019 das Vorhaben Kaufland in den Bestand eingerechnet, wobei **2013 der aktuell bestehende Kaufland noch als im Bestand bestehend berücksichtigt wird**. Aufgrund **steigender Einwohnerzahlen** sowie **steigender Kaufkraft und Kaufkraftanteilen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** (siehe zu Seite 4, Absatz 6) verbleiben 2019 noch geringe Möglichkeiten Sinsheimer Kaufkraft an den Standort zu binden (siehe Erhöhung Kaufkraftbindungsquote), woraus in Summe leicht niedrigere Umsatzumverteilungsquoten gegenüber Standortlagen in Sinsheim selbst resultieren. Auch hier wird durch den heutigen (dann wegfallenden) Anbieter Penny gebundene

Sinsheimer Kaufkraft berücksichtigt, so dass die tatsächlichen zusätzlichen Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben ausgewiesen werden.

- Der kummuliert niedrigere Wert der Umsatzumverteilungen ergibt sich aus der Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen gegenüber den als bestehend eingerechneten Vorhaben (Aldi Süd, denn's oder Kaufland) bei Bewertung der Einzelvorhaben. Entsprechend werden dort auch höhere Umsätze im Bestand angesetzt. Bei der Betrachtung des Gesamtvorhabens wird in Konsequenz ein deutlich niedrigerer Umsatz im Bestand (ca. 70,6 Mio. €) ausgewiesen, woraus wiederum auch eine rechnerisch niedrigere Bindungsquote resultiert, wodurch auf Basis der erhöhten Kaufkraftrückholung eine geringe Umsatzumverteilung unter Berücksichtigung der hypothetischen Umsatzumverteilungen der „Altstandorte Penny und Kaufland“ vor Ort erfolgt. Insgesamt stellen die Varianten somit **unterschiedliche Rechenansätze** dar, die nicht eins zu eins addiert werden können, da **jeweils ein unterschiedlicher Bestand als Ausgangsbasis** verwendet wird (siehe auch zu Seite 4, Absatz 3).

zu Seite 4, Absatz 3:

- Bei der Bewertung des **Einzelvorhabens Kaufland** wird angenommen, dass der **Anbieter Penny bereits durch die Anbieter Aldi Süd und denn's ersetzt** wurde, in Konsequenz damit eine deutlich geringere Kaufkraftrückholung (= Bindungsquotenerhöhung) möglich ist. Der **heute bestehende Kaufland** ist als **nicht mehr im Bestand** vorhanden gewertet.
- Bei der Bewertung der **Einzelvorhaben Aldi Süd und denn's** wird angenommen, dass der **Anbieter Kaufland bereits am Standort Neulandstraße umgesetzt** wurde, in Konsequenz damit eine deutlich geringere Kaufkraftrückholung (= Bindungsquotenerhöhung) möglich ist. Der **heute bestehende Kaufland** ist als **nicht mehr im Bestand** vorhanden gewertet.
- Bei der **Gesamtbewertung** der Vorhaben Kaufland, Aldi Süd und denn's wird angenommen, dass der Anbieter **Penny sowie der heute noch bestehende Kaufland** bereits **nicht mehr im Bestand** vorhanden sind.

zu Seite 4, Absatz 5:

- In der Auswirkungsanalyse wird auf Kaufkraftdaten der GfK 2018 zurückgegriffen. Die GfK weist aus methodischen Gründen eine andere einzelhandelsrelevante Gesamtkaufkraft aus, als dies durch die Fa. Michael Bauer Research GmbH (mb Research) erfolgt. Im Vergleich der beiden Kaufkraftkennzahlen der beiden Firmen aus dem Jahr 2018 im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel weist die GfK** im deutschlandweiten Schnitt **ca. 2.363 € pro** Person aus. Dieser Wert ist **vergleichbar** mit den in der Studie „**Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 – Baden-Württemberg**“ (Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag) ausgewiesenen Pro-Kopf-Ausgaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von **ca. 2.393 € Pro-Kopf** im Jahr. Der **höhere Werte der Gesamtkaufkraft** ist daher wohl auf die **Einbeziehung von zusätzlichen Sortimentsbereichen** durch mb Research zurückzuführen. Veränderte Ausgangsbedingungen der berechneten Umsatzumverteilungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu berücksichtigen.

zu Seite 4, Absatz 6:

- Im Vergleich zu 2013 sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:
 - Sinsheim weist mit einer Einwohnerzahl von ca. 35.439 Einwohnern (Stand 31.12.2017) eine um 757 Einwohner **höhere Einwohnerzahl** als zum 2013 verwendeten Stichtag (Stand 31.12.2011) auf.
 - Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist von ca. 5.310 € pro Einwohner auf ca. 5.739 € pro Einwohner **gestiegen**.
 - Zugleich ist der **Anteil von Nahrungs- und Genussmittel** an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 40% auf 41% **gestiegen**.
 - Insgesamt hat sich die **Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** somit von ca. 73,3 Mio. € auf ca. 83,7 Mio. € **erhöht**.
- Mit der nun möglichen **Bindung dieser zusätzlichen Kaufkraft** ist eine **Neubeurteilung der Vorhaben** aufgrund der veränderten Ausgangsbedingungen **erforderlich**.

zu „Anmerkungen zum Einzugsgebiet“

- In der Auswirkungsanalyse 2013 wurde eine sehr differenzierte Betrachtung der Einzugsgebiete der unterschiedlichen Vorhaben angewandt, da mit **den Vorhaben Lidl und Edeka auch zwei Vorhaben bewertet wurden, die sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Sinsheim in einem Ortsteil befinden**. Dies wurde in Konsequenz auch entsprechend für alle Vorhaben (damit auch für Aldi Süd) angewandt. Ziel der Auswirkungsanalyse war dabei neben der formalen raumordnerischen Beurteilung auch eine Nahversorgungsstrategie für die Stadt Sinsheim zu ermitteln. Vorliegender Auswirkungsanalyse umfasst eine raumordnerische Beurteilung der Vorhaben. Die **ausgewiesenen Marktanteile** (beispielsweise 5-10%) für Aldi Süd in Zone 1 stellen einen **Durchschnittswert der Marktanteile nach Stadtteilen** dar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass **2013 der noch bestehende Kaufland als im Bestand eingerechnet** wurde, mit dem Wegfall des Standortes es somit auch zu Veränderungen der Wegebeziehungen kommen wird. Die **Marktanteilserwartungen** sind daher bereits vor diesem Hintergrund **nicht vollständig vergleichbar**.
- Gleiches gilt aufgrund des zu erwartenden **Wegfalls von Kaufland am Standort Martin-Luther-Straße** auch für die **veränderten Kundenströme aus dem Nahbereich** von Sinsheim (Angelbachtal und Zuzenhausen). Für Aldi Süd-Kunden, die bisher tatsächlich geringe Anreize für den Besuch der Neulandstraße hatten, wird daher erwartet, dass diese im Zusammenhang von **Kaufkraftkopplungen** auch verstärkt an diesen Standort tendieren werden, obwohl dieser räumlich weiter entfernt ist, als andere Aldi Süd-Standorte.
- In Konsequenz bestehen **veränderte Rahmenbedingungen**, die eine **angepasste Beurteilung des Einzugsgebiets erforderlich** machen.