



Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim

- Zentrale Ergebnisse -



Dipl.-Geograph Matthias Prüller

Sinsheim, 16. Juli 2013

Ausgangsbedingungen / Fragestellungen

Einzelhandelskonzept: Betrachtung **Nahversorgungssituation** in Sinsheim – Sind die Kernstadt und die Stadtteile heute ausreichend mit wohnortnahem Lebensmittelangebot versorgt?

Ansiedlungsanfragen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel:

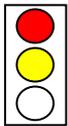
Anbieter	Planstandort	Geplante Verkaufsfläche	Geplante Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel
Kaufland	Neulandstraße	ca. 4.000 m ² zzgl. ca. 250 m ² Konzessionäre	ca. 2.610 m ² zzgl. ca. 200 m ² Konzessionäre
Aldi Süd	Neulandstraße	ca. 1.100 m ²	ca. 800 m ²
Edeka	Steinsfurter Straße (Sinsheim-Steinsfurt)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

Zusätzlich: Betrachtung weiterer möglicher Erweiterungen
(wie beispielsweise Lidl - Steinsbergstraße)

Bestandsanalyse Nahrungs- und Genussmittel

Zentrales Ergebnis: Stand heute ist eine durchschnittliche Ausstattung vorhanden

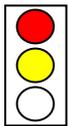
- Umsatz-Kaufkraftrelation / Zentralität:



100%

Leicht unterdurchschnittliche Leistungsstärke für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung

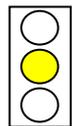
- Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW:



487 m² pro 1.000 EW

Unterdurchschnittlicher Wert für Ihre Stadtgröße (Durchschnitt bei ca. 577 m² / 1.000 EW)

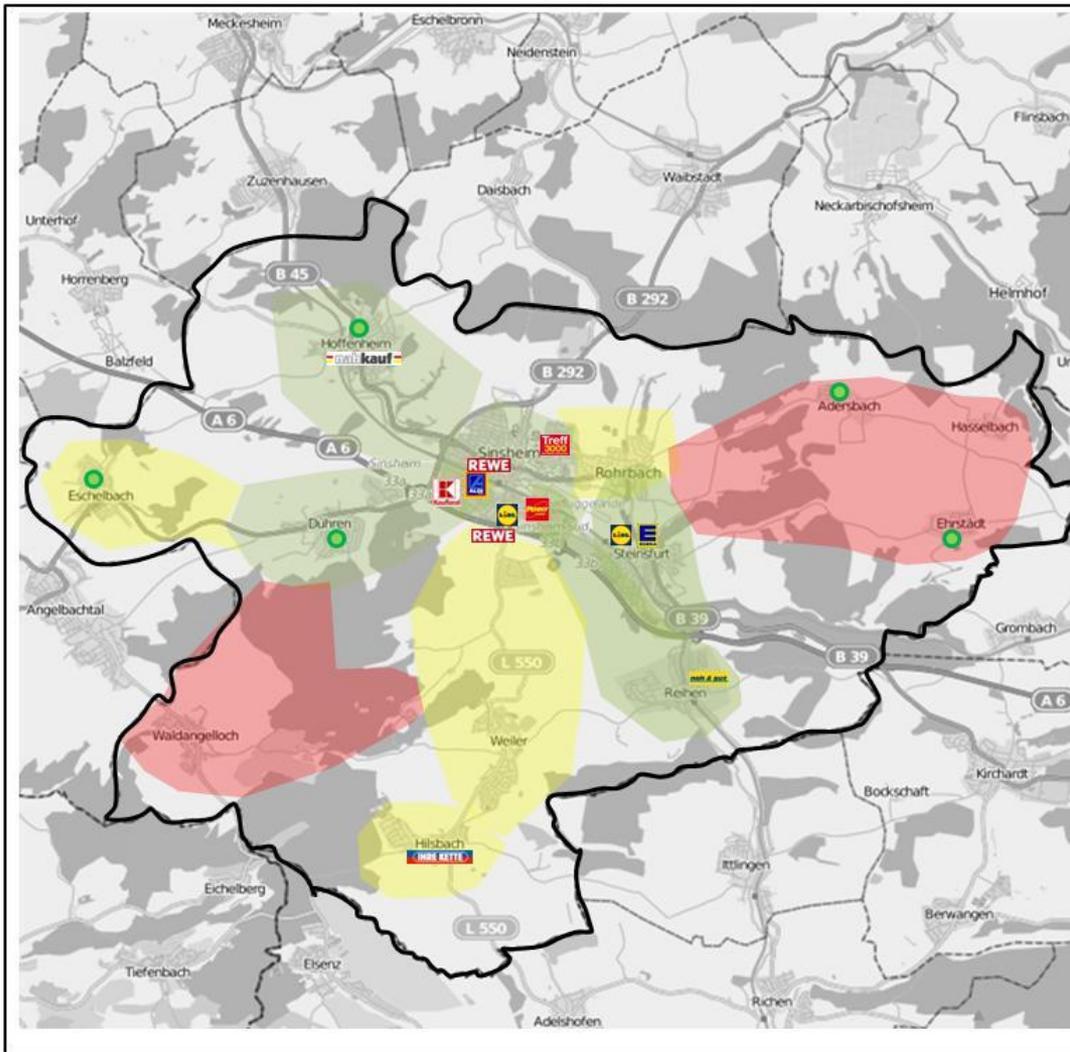
- Kaufkraftbindungsquote:



80%!

Durchschnittlicher Wert

Bewertung Nahversorgungssituation in Sinsheim



Nahversorgungssituation in Sinsheim

- Ungefähre Lage wesentlicher Lebensmittelanbieter
- Sonstige kleinflächige Lebensmittelanbieter (z.B. Dorfläden, Bäckerei / Metzgerei mit zusätzlichem Lebensmittelangebot)
- Stadtgrenze Sinsheim

Tendenzieller Versorgungsgrad der Stadtteile (= aktuelles Angebot vor Ort und Versorgung durch Betriebe in der Kernstadt („Ausstrahlungseffekte“))

- (Noch) gute Nahversorgungssituation im Gebiet und / oder Versorgung des Gebietes durch einen Betreiber in / nahe der Kernstadt
- Durchschnittliche Nahversorgung des Gebietes und / oder nur bedingt ausreichende Versorgung durch Anbieter in / nahe der Kernstadt aufgrund wachsender Entfernung
- Klar unterdurchschnittliche Nahversorgungssituation im Gebiet und / oder Versorgung des Gebietes durch einen Betreiber in / nahe der Kernstadt

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Kartendaten: openstreetmap.org
 www.openstreetmap.org

IHR ZIEL: Stärkung heute unterversorgter Stadtteile!

Ergebnisse der Analyse



Das **Integrationsgebot** ist an den Standorten Neulandstraße und Steinsfurter Straße klar erfüllt.



Am Standort Froschwiesenweg zunächst nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.



Grundsätzlich kommen alle Standorte für eine Ansiedlung gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Sinsheim in Frage.



Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch von allen Vorhaben eingehalten.

Auswirkungen auf Versorgungslagen - Einzelbetrachtung der Vorhaben:



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

Auswirkungen auf Versorgungslagen – Gesamtbetrachtung:

= Kombination der Vorhaben

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

- Jedes Vorhaben für sich betrachtet → unkritisch
- Gesamtbetrachtung alle Vorhaben → kritisch (Umverteilungen >>10%!)
 - Betrachtung von 2 Vorhaben neben Kaufland: **Zusammensetzung und Standort** für **Erhalt / Stärkung der (Nah)Versorgungssituation in den Stadtteilen entscheidend!**

Empfehlungen

- **Standort Neulandstraße stärkt Versorgung insbesondere südliche Stadtteile**
(Weiler, Hilsbach) → **durch Kaufland gegeben!**
- **Standort Steinsfurt stärkt Versorgung insbesondere östliche Stadtteile**
(Adersbach, Ehrstätt, Hilsbach, Steinsfurt, Rohrbach)
- **Außer in klar unterversorgten Ortsteilen muss zukünftig nach Realisierung der Vorhaben für alle anderen Standorten gelten: Keine weiteren Ansiedlungen und Erweiterungen!**