



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes auf dem Hammonds-Areal in Seckenheim

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, 27.04.2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. STANDORTBESCHREIBUNG UND NAHVERSORGUNGSSITUATION	1
3. ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG	3



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Konversionsplanung für das Hammonds-Areal im Mannheimer Stadtteil Seckenheim ist im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Das Büro Dr. Acocella wurde von der Stadt Mannheim beauftragt hierzu eine Einschätzung abzugeben.

Aktuell erarbeitet das Büro die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim. Bisher ist die Erhebung des Einzelhandelsangebotes erfolgt. Die städtebaulich-funktionale Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche steht noch aus.

2. STANDORTBESCHREIBUNG UND NAHVERSORGUNGSSITUATION

Das Hammonds-Areal befindet sich im Stadtteil Seckenheim, der im Südosten des Mannheimer Stadtgebietes liegt. Auf dem Hammonds-Areal sollen ca. 350 neue Wohneinheiten entstehen, so dass mit einem Zuwachs von ca. 1.000 Einwohnern gerechnet werden kann. Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung soll im Nordosten des Areals ein Lebensmittelmarkt in integrierter Lage angesiedelt werden.

Im Stadtteil Seckenheim gibt es neben dem zentralen Versorgungsbereich Seckenheim keine weiteren Zentren oder sonstigen bedeutenden Einzelhandelschwerpunkte.

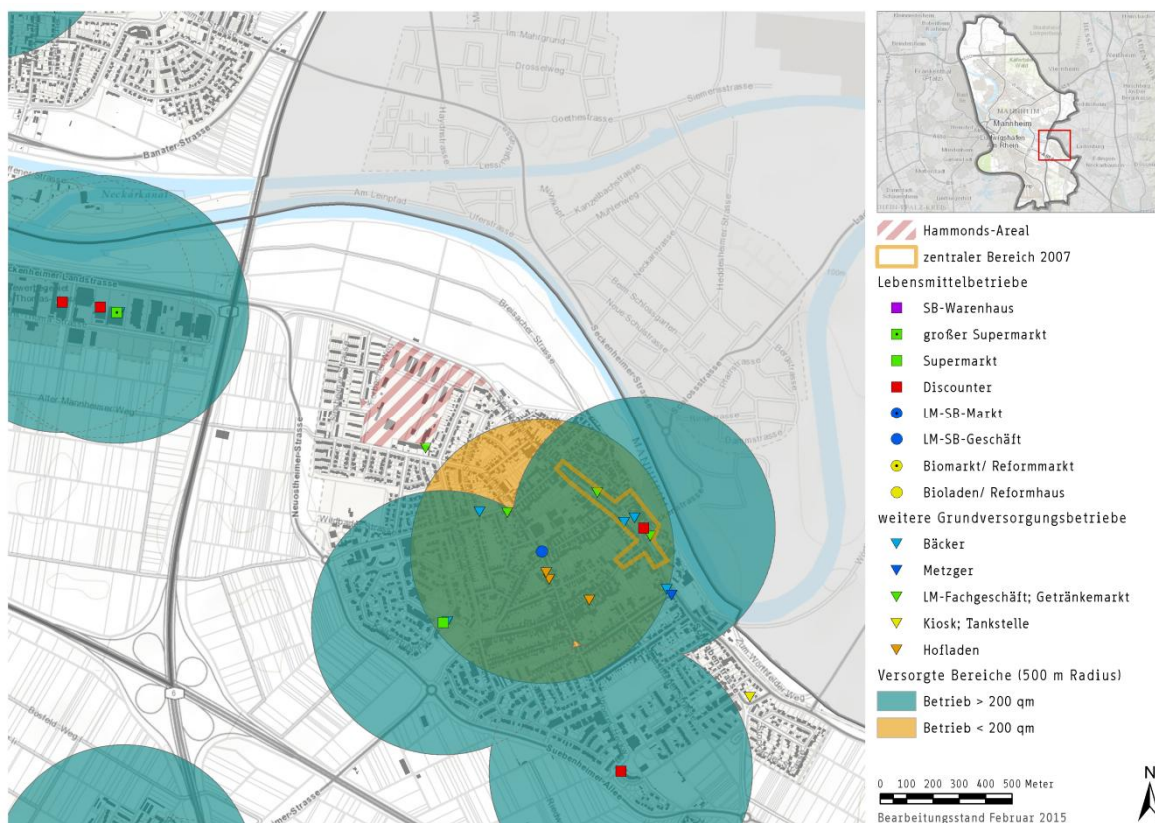
Der östlich des Hammonds-Areal gelegene zentrale Versorgungsbereich nimmt Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr. Neben kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ergänzen verschiedene Dienstleister das Angebot. Die Empfehlungen aus dem Einzelhandelsgutachten 2007 zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums konnten angesichts mangelnder Grundstücksverfügbarkeit nicht realisiert werden. Auch aktuell erscheint eine Innenentwicklung bzw. Erweiterung im kleinteilig geprägten Bestand nicht möglich. Vielmehr wird es darum gehen, den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich aufzuwerten und ihn als Nahversorgungs- und Identifikationsort zu erhalten

Westlich des Hammonds-Areals, im Stadtteil Neuostheim/ Neuhermsheim, befindet sich der nicht integrierte Einzelhandelsstandort Seckenheimer Landstraße. Neben

einem großen Möbelmarkt und einem Gartencenter befinden sich hier u.a. ein großer Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter.

Entsprechend der aktuellen Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mannheim liegt die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Seckenheim bei lediglich ca. 46%¹, d.h. es bestehen per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse. Die gesamtstädtische Bindungsquote beträgt rd. 100%, sodass in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel eine rechnerische Vollversorgung besteht.

Hammonds-Areal - Nahversorgungssituation im Umfeld



Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2014, Kartengrundlage: Stadt Mannheim

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung der Nahversorgungssituation jedoch auch die Frage nach der räumlichen Verteilung der Angebote von Bedeutung.

¹ Der Stadtbezirk Seckenheim, auf den sich dieser Wert bezieht, besteht aus den Stadtteilen Seckenheim und Hochstätt.



Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne werden die Lebensmittelbetriebe im Umfeld dargestellt². Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Bei Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation wird deutlich, dass der nördliche Siedlungsbereich von Seckenheim nahversorgt ist. Lediglich der nordwestliche Bereich von Seckenheim - um das Hammonds-Areal - weist eine räumliche Nahversorgungslücke auf.

In diesem nicht nahversorgten Bereich leben momentan ca. 1.700 Einwohnern. Nach Umsetzung der Planungen auf dem Hammonds-Areal kommen weitere 1.000 Einwohner hinzu, sodass insgesamt von etwa 2.700 räumlich nicht nahversorgten Einwohnern ausgegangen werden kann.

Eine rechnerische Vollversorgung der 2.700 Einwohnern wäre - unter Berücksichtigung der differierenden durchschnittlichen Flächenleistungen der Betriebsformen - bei einem Lebensmittel-Discounter mit max. 1.000 qm bzw. einem Supermarkt mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche gegeben.

In Bezug auf den Standort des Lebensmittelers wäre eine zentrale Lage im Wohngebiet im Sinne einer räumlichen Nahversorgung optimal. Der vorgesehene Standort befindet sich dagegen am nordöstlichen Rand des Hammonds-Areals.

3. ZUSAMMENFASSUNG UND BEWERTUNG

Angesichts der erheblichen Kaufkraftabflüsse im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Stadtteil Seckenheim und der vorhandenen räumlichen Nahversorgungslücke erscheint die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes auf dem Hammonds-Areal grund-

² Dabei sind neben Lebensmittelbetrieben mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Angebot, insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte, Discounter etc.) auch kleinere Lebensmittelbetriebe (z.B. Lebensmittel-SB-Geschäfte) dargestellt. Vor allem für eingeschränkt mobile Bevölkerungsteile können kleinere Lebensmittelbetriebe einen wichtigen Beitrag zur (fußläufigen) Grund-/ Nahversorgung leisten.



sätzlich sinnvoll, sofern tatsächlich die 350 geplanten Wohneinheiten realisiert werden.

In Bezug auf die Größenordnung sollte ein Supermarkt nicht mehr als 1.200 qm Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-Discounter nicht mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Betriebstyp - Supermarkt oder Discounter - nicht planungsrechtlich festgesetzt werden kann. Sofern die Verkaufsflächenobergrenze bei 1.200 qm festgesetzt wird, sollte die Stadt zumindest über einen städtebaulichen Vertrag den Erstbezug durch einen Supermarkt sicherstellen.

Der vorgesehene Standort befindet sich in integrierter Lage und deckt damit auch den wesentlichen Teil der bestehenden räumlichen Nahversorgungslücke.

Der östlich des Areals gelegene zentrale Versorgungsbereich Seckenheim nimmt wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die Stadtteilbewohner wahr. Da eine Unterbringung der rechnerischen Entwicklungsspielräume im zentralen Versorgungsbereich - trotz Bemühungen von städtischer Seite - in den letzten acht Jahren nicht gelungen ist (u.a. auf Grund kleinteiliger Strukturen, Mangel an verfügbaren Flächen), ist eine künftige Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich. Gleichzeitig ist angesichts der vielfältigen Angebote im zentralen Versorgungsbereich Seckenheim nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen.

Wir schlagen die Aufstellung eines **B-Plans** mit Festsetzung eines Sondergebiets vor. Dabei lässt sich die dargestellte Obergrenze umsetzen. Nachfolgend ist ein möglicher Festsetzungsvorschlag dargestellt:

"Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal xxx qm Verkaufsfläche und mindestens 80% Nahrungs- und Genussmittel und mindestens 10% Nicht-Nahrungs- und Genussmitteln."