



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Untersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Spinelli Areal in Mannheim-Käfertal

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.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, 12.08.2016



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. BESCHREIBUNG DES PLANSTANDORTES UND DER RÄUMLICHEN GRUND-/NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DESSEN UMFELD SOWIE IM STADTTEIL KÄFERTAL	1
3. QUANTITATIVE VERSORGUNGSSITUATION IM STADTTEIL KÄFERTAL IM BEREICH DER GRUND-/ NAHVERSORGUNG	6
4. VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE EINES QUARTIERSZENTRUMS AUF DEM SPINELLI AREAL	9
5. ZUSAMMENFASSUNG	16

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe mit 500 Meter-Radien und Zentren im Umfeld des Spinelli Areals.....	4
Karte 2: Bauabschnitte, Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe mit 500 Meter-Radien) und Zentren im Umfeld des Spinelli Areals.....	11

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen im Stadtteil Käfertal nach Standort(typen)	7
Tab. 2: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen im Stadtteil Käfertal.....	8



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Konversionsplanung für das Spinelli Areal im Bereich des Mannheimer Stadtteiles Käfertal ist im Zuge der Quartiersentwicklung (ca. 5.600 bis 6.300 - inkl. Baufelderweiterung - zusätzliche Einwohner) auch ein Quartierszentrum zur fußläufigen Grund-/ Nahversorgung mit einem Lebensmittelbetrieb - vorzugsweise einem Supermarkt - und ggf. weiteren arrondierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen beabsichtigt. Als Standort ist der zentrale Quartiersplatz der neu entstehenden Wohnquartiere unmittelbar südwestlich des Kreuzungsbereiches Dürkheimer Straße/ Völklinger Straße geplant. Das Büro Dr. Acocella wurde von der Stadt Mannheim beauftragt, diesbezüglich eine Einschätzung hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung eines Lebensmittelbetriebes sowie ggf. weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungscharakter abzugeben und sinnvolle ergänzende Dienstleistungsnutzungen zu benennen.

Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim, wobei die entsprechenden Inhalte des Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Mannheim herangezogen werden¹. Mit berücksichtigt werden jedoch auch die Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben sowie auch weiterer Einzelhandelsbetriebe der Grund-/ Nahversorgung.

2. BESCHREIBUNG DES PLANSTANDORTES UND DER RÄUMLICHEN GRUND-/ NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DESSEN UMFELD SOWIE IM STADTTEIL KÄFERTAL

Das Konversionsgelände Spinelli Areal befindet sich im Bereich des Stadtteiles Käfertal und somit im Osten des Mannheimer Stadtgebietes. Auf dem Spinelli Areal soll Wohnraum für rd. 5.600 bis 6.300 (inkl. Baufelderweiterung) zusätzliche Einwohner entstehen.

¹ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim, Lörrach/ Dortmund, 22.01.2016. Am 31. Mai 2016 erfolgte im Ausschuss für Umwelt und Technik die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes durch den Gemeinderat. Die Verwaltung wird in enger Abstimmung und Beteiligung von Gutachter, Verwaltung, Gemeinderat, Bezirksbeirat und Einzelhandel auf Grundlage des o.g. Gutachtens einen Entwurf zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ausarbeiten. Es ist vorgesehen, im Anschluss an die Beteiligung der bereits in das Verfahren eingebundenen Akteure und der Öffentlichkeit den abgestimmten Konzeptentwurf zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Frühjahr 2017 vom Gemeinderat beschließen zu lassen.



Der Standort des geplanten Grund-/ Nahversorgungsbetriebes befindet sich im Stadtteil Käfertal unmittelbar südwestlich des Kreuzungsbereiches Dürkheimer Straße/ Vöklinger Straße.

Nördlich des beabsichtigten Quartierzentrums befindet sich westlich der Vöklinger Straße Wohnbebauung (Einfamilien-, Doppel-, Reihen - und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis fünf Etagen). Östlich der Vöklinger Straße und nördlich der Bad Kreuznacher Straße sind gewerbliche Nutzungen, u.a. eine Autovermietung, Großhandel und produzierendes Gewerbe, ansässig. Südlich der Bad Kreuznacher Straße sind im Umfeld des beabsichtigten Quartierzentrums Wohngebäude, in unmittelbarer Nachbarschaft des Quartierplatzes mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, geplant.

Auf Grund der nördlich des beabsichtigten Quartierzentrums bereits bestehenden sowie der in der unmittelbaren Nachbarschaft geplanten Wohnnutzungen handelt es sich um einen integrierten Standort, der bei entsprechender städtebaulicher und funktionaler Ausgestaltung perspektivisch als Quartierszentrum eingestuft werden kann. Die Abschätzung der standortgerechten Dimensionierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Planstandort erfolgt unter der Annahme eines Quartierszentrums.

Im Stadtteil Käfertal gibt es im südlichen Teilbereich des Stadtbezirkes das Stadtteilzentrum Käfertal. Dieses befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 Meter (Luftlinie) zum Planstandort und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nördlichen Mannheimer Straße (nördlich der Bahnlinie der Stadtbahn und der Bundesstraße B 38) sowie entlang von Teilen der Oberen Riedstraße und Wormser Straße. Auf Grund der über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich. Das nördlich des Spinelli Areals gelegene Stadtteilzentrum nimmt Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr. Neben kleinteiligen Betrieben mit meist nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten ergänzen verschiedene Dienstleistungsbetriebe das Angebot. Ein Lebensmittelbetrieb mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigem Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden Angeboten in weiteren grund-/ nahversorgungsrelevanten Sortiment(sgruppen) ist nicht vorhanden; die



Grund-/ Nahversorgung im Bereich Lebensmittel wird in gewissen Maße durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie durch Lebensmittelfachgeschäfte bewerkstelligt. Jedoch ist am südlichen Ende des Stempelparks die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes beabsichtigt. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes werden für das Stadtteilzentrum Käfertal ein Ausbau des Einzelhandelsbesatzes, insbesondere durch einen Lebensmittelbetrieb, sowie die Schließung vorhandener Lücken im Besatz empfohlen. Dabei sollte eine weitere räumliche Ausdehnung des langgestreckten Zentrums vermieden werden.

Weiterhin liegt im Südosten des Stadtbezirkes Käfertal das Quartierszentrum Marie-Bernays-Platz, das sich um den gleichnamigen Platz erstreckt. Die Entfernung zum Planstandort beträgt rd. 700 Meter (Luftlinie). Innerhalb des Bereiches ist kein ausreichendes Einzelhandelsangebot zu finden, welches eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist; somit handelt es nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Der Bereich nimmt Treffpunkt- und Identifikationsfunktion für das umgebende Wohngebiet wahr, deren Erhalt im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes empfohlen wird. Das Grund-/ Nahversorgungsangebot ist - u.a. mit einer Bäckereifiliale - nur rudimentär; eine grundlegende Verbesserung erscheint auf Grund der baulichen Gegebenheiten eher unwahrscheinlich.

Im näheren Umfeld des beabsichtigten Quartierzentrums befinden sich derzeit drei Lebensmittelbetriebe:

- Südwestlich des beabsichtigten Quartierzentrums befindet sich im Stadtteil Käfertal an der Neustadter Straße ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche etwas unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit; die Entfernung zum beabsichtigten Quartierszentrum beträgt rd. 975 Meter (Luftlinie). Auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Betriebes (z.B. Kfz-Gewerbe, Tankstelle, Kfz-Vermietung, produzierendes Gewerbe) handelt es sich um einen nicht integrierten Standort.
- Nordöstlich des beabsichtigten Quartierzentrums ist im Stadtteil Käfertal im Bereich der Straßen Am Ullrichsberg/ Cochemer Straße/ Bad Kreuznacher Straße ein großflächiger Supermarkt angesiedelt; die Entfernung zum beabsichtigten Quartierszentrum beträgt rd. 700 Meter (Luftlinie). Auch hier handelt es sich, bedingt

durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen (u.a. Kfz-Gewerbe, Großhandel, Freizeiteinrichtungen und produzierendes Gewerbe), um einen nicht integrierten Standort.

- Etwas westlich dieses Supermarktes befindet sich an der Koblenzer Straße (bereits im Stadtteil Vogelstang) ein ebenfalls großflächiger Lebensmitteldiscounter; die Entfernung zum beabsichtigten Quartierszentrum beträgt rd. 850 Meter (Luftlinie). Auch hier ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen (Freizeiteinrichtung, Vergnügungsstätte, Kfz-Gewerbe) geprägt, sodass es sich um einen nicht integrierten Standort handelt.

Weiterhin ist im Stadtteilzentrum Käfertal ein weiterer Lebensmittelbetrieb beabsichtigt (s.o.); die Entfernung zum geplanten Quartierszentrum beträgt rd. 600 Meter (Luftlinie). Dieser übernimmt perspektivisch die Grund-/ Nahversorgung der nördlich der Bundesstraße B 38 wohnenden Bevölkerung.

Karte 1: Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe mit 500 Meter-Radien und Zentren im Umfeld des Spinelli Areals



Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2014 und Datengrundlagen/ Auskünfte der Stadt Mannheim, Kartengrundlage: Stadt Mannheim



Neben den o.g. Lebensmittelbetrieben existieren im Stadtteil Käfertal nördlich des Stadtteilzentrums Käfertal noch zwei weitere Lebensmittelbetriebe - je ein großflächiger Supermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter - an sonstigen integrierten, von Wohnbebauung umgebenen Standorten. Zudem gibt es noch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Lebensmittelfachgeschäfte, die i.d.R. an integrierten Standorten - Stadtteilzentrum Käfertal, Quartierszentrum Marie-Bernays-Platz oder an sonstigen integrierten Standorten - angesiedelt sind.

In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Pharmazeutika, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften und (Schnitt-)Blumen sind im Umfeld des geplanten Quartierszentrums bzw. im Stadtteil Käferstadt insgesamt Angebote zu verzeichnen²:

- Das Sortiment Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel wird von den o.g. Lebensmittelbetrieben als Rand-/ Ergänzungssortiment angeboten; einen Drogeriemarkt gibt es im Stadtteil Käfertal hingegen nicht.
- Das Sortiment Pharmazeutika wird im Stadtteil Käfertal von vier Apotheken angeboten, wovon sich zwei im Stadtteilzentrum Käfertal, eine im Quartierszentrum Marie-Bernays-Platz und eine an einem sonstigen integrierten Standort in der Mannheimer Straße unmittelbar südlich der Bundesstraße B 38 befinden.
- Das Sortiment Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften wird im Stadtteil Käfertal von den o.g. Lebensmittelbetrieben als Rand-/ Ergänzungssortiment sowie zudem von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit kioskspezifischem Sortiment, einer Postfiliale und vier Tankstellen (Zeitungen/ Zeitschriften) angeboten. Die größte Verkaufsfläche entfällt auf die im Stadtteilzentrum Käfertal gelegene Postfiliale.
- Das Sortiment (Schnitt-)Blumen stellt ebenfalls ein Rand-/ Ergänzungssortiment der o.g. Lebensmittelbetriebe dar. Zudem existieren im Stadtteil Käfertal drei Blumengeschäfte, eines davon im Stadtteilzentrum Käfertal und zwei im Norden des Stadtteiles.

² Das in Kap. 2 und Kap. 3 dargestellte Einzelhandelsangebot basiert auf der Erhebung im Rahmen der Erstellung des Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim im Zeitraum Oktober/ November 2014 (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 24 ff). Dabei wurde der Bestand hinsichtlich seines Fortbestandes überprüft. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden der in diesem Gutachten enthaltenen Mannheimer Sortimentsliste entnommen (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 81).



3. QUANTITATIVE VERSORGUNGSSITUATION IM STADTTEIL KÄFERTAL IM BEREICH DER GRUND-/ NAHVERSORGUNG

Nachfolgend wird das Angebot im Stadtteil Käfertal in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen - auch differenziert nach Standort(typ)en - dargestellt und der Nachfrage gegenübergestellt. Dabei sind auf Grund von Zusammenfassungen in den Kaufkraftzahlen teilweise auch sonstige zentrenrelevante Sortimente (Parfümerie) und nicht zentrenrelevante Sortimente (zoologischer Bedarf) mit aufgeführt. Die Umsatzzahlen wurden auf Basis von aktuellen Angaben zur durchschnittlichen Produktivität einzelner Sortimente sowie zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einzelner Betreiber bzw. Betriebsformen unter Berücksichtigung eigener stadtspezifischer Kenntnisse errechnet. Ebenso wurde die aktuelle Kaufkraft der Einwohner des Stadtteiles Käfertal auf Ebene der - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen errechnet.

Die Gesamtverkaufsfläche in den - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen beträgt im Stadtteil Käfertal rd. 6.650 m². Davon entfallen rd. 76% bzw. 5.025 m² auf die Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel. Weitere rd. 500 m² entfallen auf das Lebensmittelhandwerk. In den weiteren Sortimentsgruppen ist ein vergleichsweise geringes Angebot festzustellen, so auch mit rd. 325 m² in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie, die für die Grund-/ Nahversorgung wie die Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk von besonderer Bedeutung ist.

Differenziert nach Standort(typ)en befinden sich rd. 56% an integrierten Standorten, wobei nur rd. neun Prozentpunkte auf das Stadtteilzentrum Käfertal entfallen. Rd. 44% des Angebotes in den - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind an nicht integrierten Standorten ohne Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt. Überdurchschnittliche Werte sind diesbezüglich in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 49%) und Drogerie/ Parfümerie (rd. 47%) zu verzeichnen. In der Sortimentsgruppe Blumen/ Zoo befindet sich das Angebot sogar zu rd. 66% an nicht integrierten Standorten, wobei dieser Anteilswert auch allein für das Sortiment (Schnitt-)Blumen gilt. Demgegenüber ist in den Sortimentsgruppen Lebensmittel-



handwerk und Apotheke das Angebot nahezu ausschließlich bzw. zur Gänze an integrierten Standorten angesiedelt.

Tab. 1: Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen im Stadtteil Käfertal nach Standorttypen

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)			
	Stadtteilzentrum Käfertal	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	150	2.400	2.475	5.025
Lebensmittelhandwerk	150	325	25	500
Drogerie/ Parfümerie	0	150	150	325
Apotheke	125	100	0	225
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	150	75	300
Blumen/ Zoo	25	75	175	275
Summe	575	3.175	2.900	6.650

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: aktualisierte eigene Erhebung Oktober/ November 2014; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Gesamtumsatz in den - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen beträgt rd. 47,0 Mio. €. Mehr als die Hälfte entfällt davon auf die Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel; vergleichsweise hohe Werte sind zudem in den Sortimentsgruppen Apotheke und Lebensmittelhandwerk, deren Betriebe bezogen auf den Einzelhandel insgesamt i.d.R. deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen, zu verzeichnen. Hinsichtlich der Bindungsquoten sind in allen Sortimentsgruppen per Saldo Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie kann nur annähernd die Hälfte bzw. etwa ein Siebtel der stadtteilbezogenen Kaufkraft durch den im Stadtteil Käfertal ansässigen Einzelhandel gebunden werden³. Die höchsten Bindungsquoten werden mit rd. 80% bzw. 62% in den beiden Sortimentsgruppen Lebensmittelhandwerk und Apotheke erzielt; jedoch besteht auch hier per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss.

³ Selbst wenn der im Stadtteilzentrum Käfertal geplante großflächige Supermarkt realisiert ist, beträgt der Kaufkraftabfluss in diesen beiden Sortimentsgruppen per Saldo noch immer etwa 40% bzw. 75%.



Tab. 2: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen im Stadtteil Käfertal

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5.025	26,7	55,4	48%
Lebensmittelhandwerk	500	6,3	7,8	80%
Drogerie/ Parfümerie	325	1,1	7,1	15%
Apotheke	225	11,2	18,1	62%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	300	1,0	2,2	47%
Blumen/ Zoo	275	0,6	3,1	21%
Summe	6.650	47,0	93,7	50%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: aktualisierte eigene Erhebung Oktober/ November 2014; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt betrachtet besteht im Stadtteil Käfertal in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen derzeit ein geringes Angebot,

- das sich zu einem hohen Anteil an nicht integrierten Standorten ohne Bezug zur Wohnbebauung befindet und
- das die Grund-/ Nahversorgung der Stadtteilbevölkerung quantitativ betrachtet nur teilweise abdeckt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den o.g. Kaufkraftwerten die zusätzlich zu erwartenden Einwohner im Bereich des Spinelli Areals nicht enthalten sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass grundsätzlich ein Verkaufsflächenpotenzial für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen im Bereich des Spinelli Areals besteht. Diesbezüglich ist jedoch auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten, zumal das Stadtteilzentrum Käfertal insbesondere in den beiden für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie derzeit nur ein geringes Angebot aufweist und diesbezüglich zu stärken ist. Der im Süden des Stempelparks geplante Supermarkt wird dieses Defizit, zumindest bezogen auf die Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel, deutlich verringern. Dennoch ist auch hier die Maßstäblichkeit eines entsprechenden Angebotes im beabsichtigten Quartierszentrum im Spinelli Areal zu wahren.



4. VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE EINES QUARTIERSZENTRUMS AUF DEM SPINELLI AREAL

Wie in Kap. 1 bereits dargestellt wurde, ist im Rahmen der Konversionsplanung für das Spinelli Areal auch ein Quartierszentrum zur fußläufigen Grund-/ Nahversorgung beabsichtigt. Nach dem Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mannheim "soll auch innerhalb der Quartierszentren die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit möglich sein, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind. Bei standortgerechter Dimensionierung/ entsprechender Mantelbevölkerung können Lebensmittelbetriebe ausnahmsweise auch oberhalb der Großflächigkeit möglich sein."⁴ Die standortgerechte Dimensionierung von Einzelhandel auf dem Spinelli Areal ist insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums Käfertal und einer damit einher gehenden Sicherung der umfassenden räumlichen Grund-/ Nahversorgung dieses Zentrums von Bedeutung.

Nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Mannheimer Sortimentsliste⁵ sind

- Nahrungs-/ Genussmittel (wozu auch das Angebot von Bäckern und Metzgern, d.h. dem Lebensmittelhandwerk gehört), Reformwaren,
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel,
- Pharmazeutika,
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitungen/ Zeitschriften sowie
- (Schnitt-)Blumen.

Nachfolgend wird die standortgerechte Dimensionierung dieser Sortimente bzw. Sortimentsgruppen für ein Quartierszentrum im Bereich des Spinelli Areals geprüft. Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Versorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (wozu die o.g. nahversorgungsrelevanten Sortimente gehören), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel,⁶ wird dabei das Hauptaugenmerk auf einen Lebensmittelbetrieb gerichtet,

⁴ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 73.

⁵ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 81.

⁶ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 55; Ziel "Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstruktur".



- der ein für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältiges Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel aufweist und
- der weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie etwa Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Schreibwaren und Zeitungen/ Zeitschriften mit anbietet.

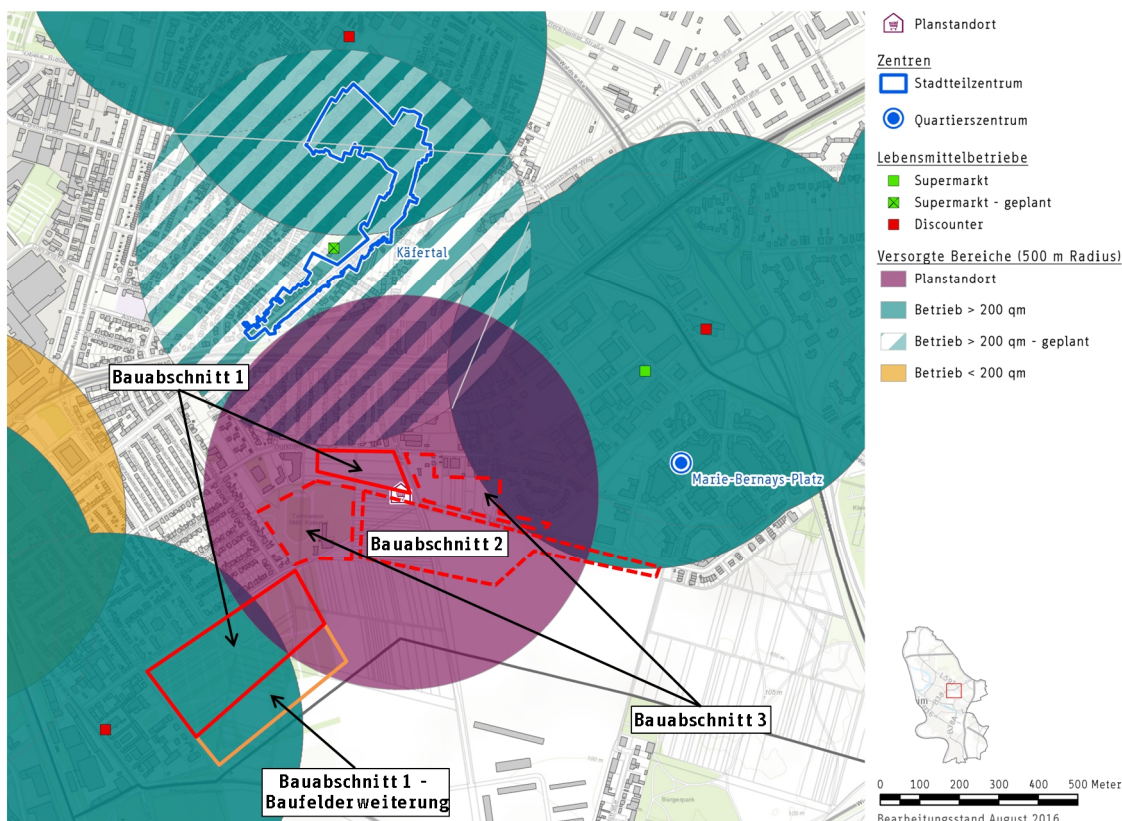
In Kap. 3 wurde bereits dargelegt, dass im Stadtteil Käfertal in den - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen per Saldo in deutlichen bis sehr hohem Umfang Kaufkraft abfließt: So betragen die (aktualisierten) Bindungsquoten des Stadtteiles Käfertal in den für die Grund-/ Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsgruppen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie nur rd. 48% bzw. 15%⁷, während die gesamtstädtischen Bindungsquoten von 2014/ 2015 in diesen Sortimentsgruppen bei rd. 100% bzw. 130% liegen⁸. Somit ist grundsätzlich ein Verkaufsflächenpotenzial festzustellen, zumal im Bereich des Spinnelli Areals im Zeitraum 2018 bis 2033 Wohnraum für rd. 5.600 bis 6.300 zusätzliche Einwohner geschaffen werden soll.

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. Zur Verdeutlichung der räumlichen Nahversorgungssituation sind in Karte 2 die Lebensmittelbetriebe im Umfeld des beabsichtigten Standortbereiches für ein Quartierszentrum - darunter auch der im Stadtteilzentrum Käfertal geplante Supermarkt - dargestellt. 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. Dabei können topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit beeinflussen; im konkreten Fall weist die Bundesstraße B 38 eine entsprechende Trennwirkung auf.

⁷ Auch unter Berücksichtigung des im Stadtteilzentrum Käfertal geplanten Supermarktes bestehen bei stadtteilbezogenen Bindungsquoten von rd. 60% in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 25% in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie per Saldo noch immer erhebliche Kaufkraftabflüsse.

⁸ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 32.

Karte 2: Bauabschnitte, Nahversorgungssituation (Lebensmittelbetriebe mit 500 Meter-Radius) und Zentren im Umfeld des Spinelli Areal



Quelle: eigene Erhebung Oktober/ November 2014 und Datengrundlagen/ Auskünfte der Stadt Mannheim, Kartengrundlage: Stadt Mannheim

Bei Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation wird deutlich, dass der 500 Meter-Radius des Standortbereiches des beabsichtigten Quartierszentrums sich

- im Norden in hohem Maße mit dem 500 Meter-Radius des im Stadtteilzentrum Käfertal geplanten Supermarkt überlagert (wobei hier die Bundesstraße B 38 auf Grund ihrer Trennwirkung letztlich zu berücksichtigen ist) und
- im Osten teilweise mit dem 500 Meter-Radius des im Bereich der Straßen Am Ullrichsberg/ Cochemer Straße/ Bad Kreuznacher Straße gelegenen großflächigen Supermarktes überschneidet.

Demgegenüber überlagern sich der 500 Meter-Radius des Standortbereiches des beabsichtigten Quartierszentrums und derjenige des an der Neustadter Straße angesiedelten Lebensmitteldiscounters nur geringfügig. Durch einen Lebensmittelbetrieb im Standortbereich des beabsichtigten Quartierszentrums würden - bezogen auf die bestehende Wohnbebauung - rd. 1.400 Einwohner, die derzeit außerhalb der 500



Meter-Radien der bestehenden Lebensmittelbetriebe wohnen, fußläufig nahversorgt. Für rd. 310 weitere, derzeit bereits nahversorgte Einwohner würde sich die Distanz zum nächsten Lebensmittelbetrieb bei Realisierung eines solchen im Standortbereich des beabsichtigten Quartierszentrums verringern⁹.

In der Summe ergibt sich hieraus ein Kundenpotenzial für das beabsichtigte Quartierszentrum im Spinelli Areal von rd. 1.710 Einwohnern.

Hinsichtlich der (perspektivischen) räumlichen Nahversorgungssituation ist weiterhin festzustellen, dass der westliche, deutlich größere Bereich des Bauabschnittes 1 (Teilbereich Wachenheimer Straße) näher zum Lebensmitteldiscounter an der Neustadter Straße als zum Standortbereich des beabsichtigten Quartierszentrums liegt. Demzufolge werden hinsichtlich des Kundenpotenziales für das beabsichtigte Quartierszentrum die Einwohnerzahl des Teilbereiches Wachenheimer Straße zu 25% - rd. 440 Einwohner in der unteren Variante und rd. 615 Einwohner in der oberen Variante - und die des Teilbereiches Dürkheimer Straße zu 100% - rd. 530 Einwohner - angesetzt. Beim Bauabschnitt 2 befindet sich der östliche Teilbereich entlang des Ida-Dehmel-Ringes bzw. der (östlichen) Anna-Sammet-Straße in kürzerer Distanz zum Lebensmitteldiscounter an der Bad Kreuznacher Straße als zum beabsichtigten Quartierszentrum. Demzufolge werden dort hinsichtlich des Kundenpotenziales für das beabsichtigte Quartierszentrum 1.625 Einwohner angesetzt. Der Bauabschnitt 3 befindet sich auf Grund seiner geringen Entfernung zum beabsichtigten Quartierszentrum hinsichtlich des Kundenpotenziales für dieses zu 100% - entsprechend rd. 1.370 Einwohner - berücksichtigt.

In der Summe ergibt sich aus den drei Bauabschnitten ein Kundenpotenzial für das beabsichtigte Quartierszentrum im Spinelli Areal von rd. 3.965 bis 4.140 Einwohnern.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial für das beabsichtigte Quartierszentrum im Spinelli Areal somit rd. 5.675 bis 5.850 Einwohner. Hinsichtlich des Verkaufsflächenpotenziales für einen Lebensmittelbetrieb - vorzugsweise einem Supermarkt - ist jedoch zu berücksichtigen, dass verschiedenen Betriebsformen von den Verbrau-

⁹ In diesen Zahlen sind auch diejenigen Einwohner berücksichtigt, die südlich der Bundesstraße B 38 im 500 Meter-Radius des Standortbereiches des beabsichtigten Quartierszentrums wohnen. Die nördlich der Bundesstraße B 38 wohnende Bevölkerung wird hingegen dem im Stadtteilzentrum Käfertal geplanten Supermarkt zugeordnet.



chern in unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen werden: So lag der Umsatzanteil der Supermärkte und großen Supermärkte¹⁰ im Jahr 2015 bei rd. 38,6%¹¹. Daher und vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquoten in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel in den benachbarten Stadtbezirken Vogelstang und Neckarstadt-Ost¹² werden bei der Berechnung des Verkaufsflächenpotenziales für einen Lebensmittelbetrieb im geplanten Quartierszentrum nur 50% des o.g. Kundenpotenziales angesetzt; der gegenüber den Umsatzanteilen höhere Anteilswert berücksichtigt die unmittelbare Nachbarschaft von Teilen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu einem im geplanten Quartierszentrums ansässigen Lebensmittelbetrieb. Mithin werden zur Berechnung des Verkaufsflächenpotenziales des Lebensmittelbetriebes in der unteren Variante rd. 2.840 und in der oberen Variante rd. 2.925 Einwohner angesetzt.

Bei einer durchschnittlichen, stadtspezifischen Kaufkraft von rd. 2.046 € je Einwohner und Jahr¹³ errechnet sich auf dieser Grundlage in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) ein Kaufkraftpotenzial von rd. 11,6 bis 12,0 Mio. €. Dies entspricht einer Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel für einen Supermarkt von rd. 1.250 bis 1.285 m²¹⁴.

Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel bei Supermärkten von rd. 85% errechnet sich eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.475 bis 1.525 m². Hinsichtlich des Umfangs nahversorgungsrelevanter Randsortimente kann bei einem Supermarkt o.g. Größe in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie eine Verkaufsfläche von rd. 110 bis 115 m² und in den

¹⁰ Supermärkte weisen eine Verkaufsfläche von 400 bis 2.500 m² und große Supermärkte eine Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m² auf. (Betriebe mit geringerer Verkaufsfläche werden als Lebensmittel-SB-Märkte, Betriebe mit größerer Verkaufsfläche als SB-Warenhäuser deklariert.)

¹¹ Vgl. www.handelsdaten.de.

¹² Im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim konnte in der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel für den Stadtbezirk Vogelstang eine Bindungsquote von rd. 221% und für den Stadtbezirk Neckarstadt-Ost von rd. 140% festgestellt werden (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 246 bzw. S. 130).

¹³ Berechnungsbasis: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016.

¹⁴ Zur Berechnung wurde die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten (rd. 4.650 € je m² Verkaufsfläche) aus dem Jahr 2015 herangezogen (vgl. jeweils www.handelsdaten.de).



Sortimentsgruppen Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften bzw. Blumen/ Zoo von je rd. 35 bis 40 m² angesetzt werden¹⁵.

Für Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale in weiteren - zumindest teilweise - nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Drogerie/ Parfümerie, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften und Blumen/ Zoo wird jeweils das gesamte Kundenpotenzial für das beabsichtigte Quartierszentrum im Spinelli Areal von rd. 5.675 bis 5.850 Einwohner angesetzt. Dabei ergeben sich folgende Verkaufsflächenpotenziale:

- Rd. 300 bis 310 m² in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie¹⁶,
- rd. 105 m² in der Sortimentsgruppe Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften¹⁷ und
- rd. 160 bis 165 m² in der Sortimentsgruppe Blumen/ Zoo¹⁸.

Auf Grund der entsprechenden Rand-/ Ergänzungssortimente eines Supermarktes (s.o.) reduzieren sich diese Flächenpotenziale

- in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie auf rd. 185 m² bis 200 m²,
- in der Sortimentsgruppe Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften auf rd. 65 bis 70 m² und
- in der Sortimentsgruppe Blumen/ Zoo auf rd. 120 bis 130 m².

Hinsichtlich des o.g. Verkaufsflächenpotenziales in der Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie ist festzustellen, dass die Mindestverkaufsfläche von Drogeriemärkten nach Betreiberangaben derzeit mindestens 400 m² beträgt, i.d.R. außerhalb stark frequentierter Innenstadtlagen jedoch noch größere Verkaufsflächen angestrebt und

¹⁵ Weiterhin werden in Supermärkten noch weitere, nicht nahversorgungsrelevante Rand- und Ergänzungssortimente wie z.B. Haushaltswaren angeboten.

¹⁶ Die durchschnittliche stadtspezifische Kaufkraft je Einwohner und Jahr beträgt rd. 264 € (Berechnungsbasis: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016); zudem wurde die durchschnittliche Flächenleistung von Rossmann-Drogeriemärkten unterstellt (vgl. www.handelsdaten.de).

¹⁷ Die durchschnittliche stadtspezifische Kaufkraft je Einwohner und Jahr beträgt rd. 82 € (Berechnungsbasis: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016); zudem wurde eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.500 € unterstellt.

¹⁸ Die durchschnittliche stadtspezifische Kaufkraft je Einwohner und Jahr beträgt rd. 113 € (Berechnungsbasis: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016); zudem wurde eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 € unterstellt.



realisiert werden. Somit besteht für das im Spinelli Areal beabsichtigte Quartierszentrum kein hinreichendes Verkaufsflächenpotenzial für einen Drogeriemarkt - auch unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles an Rand- und Ergänzungssortimenten in einer Größenordnung von 10% bis 20%.

Demgegenüber ist das Verkaufsflächenpotenzial in den beiden Sortimentsgruppen Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften und Blumen/ Zoo für ein Fachgeschäft - Fachgeschäft mit kioskähnlichem Angebot, d.h. Zeitungen/ Zeitschriften, Schreibwaren, Tabakwaren und Geschenkartikel sowie Lotto-Annahmestelle bzw. Blumengeschäft - in einer Größenordnung von bis zu je etwa 100 m² (inklusive ergänzender Randsortimente) hinreichend¹⁹.

Bezogen auf die Sortimentsgruppen Lebensmittelhandwerk und Apotheke besteht - wiederum unter Veranschlagung des gesamten Kundenpotenziales für das beabsichtigte Quartierszentrum im Spinelli Areal von rd. 5.675 bis 5.850 Einwohnern - ein Kaufkraftpotenzial von rd. 1,6 bis 1,7 Mio. € bzw. von rd. 3,8 bis 3,9 Mio. €²⁰. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Produktivität einer Bäckereifiliale von rd. 0,3 Mio. €, einer Metzgereifiliale von rd. 0,7 Mio. € und einer Apotheke von rd. 2,2 Mio. €²¹ ist ein rechnerisches Potenzial für je einen derartigen Betrieb zu verzeichnen. Im Lebensmittelhandwerk sollte das Angebot vor dem Hintergrund eines Verdrängungswettbewerbes innerhalb des Quartierszentrums jedoch auf eine Bäckereifiliale - mit Café- und Imbissbetrieb - beschränkt werden. Hinsichtlich einer Metzgerei(filiale) ist zu berücksichtigen, dass Supermärkte in einer Größenordnung wie für das geplante Quartierszentrum als maßstäblich errechnet - rd. 1.500 m² - i.d.R. eine Wurst- und Frischfleischtheke umfassen, sodass für eine Metzgerei(filiale) das Potenzial letztlich zu gering erscheint.

¹⁹ Bezüglich des errechneten Verkaufsflächenpotenzial in der Sortimentsgruppe Blumen/ Zoo ist zu berücksichtigen, dass dieses sowohl das nahversorgungsrelevante Sortiment (Schnitt-)Blumen als auch das nicht zentrenrelevante Sortiment Zoobedarf umfasst. Vor diesem Hintergrund wird das für die Sortimentsgruppe errechnete Verkaufsflächenpotenzial nur zur Hälfte dem Sortiment (Schnitt-)Blumen zugeordnet.

²⁰ Die durchschnittliche stadtspezifische Kaufkraft je Einwohner und Jahr beträgt im Lebensmittelhandwerk rd. 289 € und bei Apotheken rd. 668 € (Berechnungsbasis: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016).

²¹ Bei Apotheken und Betrieben des Lebensmittelhandwerkes steht die Verkaufsfläche - anders als üblicherweise beim sonstigen Einzelhandel - nicht in unmittelbarer Relation zum erzielten Umsatz; daher wird hier das Kaufkraftpotenzial dem durchschnittlichen Umsatz eines Betriebes bzw. einer Filiale gegenübergestellt. Hinsichtlich der angesetzten Produktivitäten vgl. www.handelsdaten.de.



5. ZUSAMMENFASSUNG

In den voranstehenden Kapiteln konnte festgestellt werden, dass für folgende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in einem Quartierszentrum im Bereich des Spinelli Areals ein hinreichendes Verkaufsflächenpotenzial besteht:

- Einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.475 bis 1.525 m²²²,
- ein Fachgeschäft mit kioskähnlichem Angebot, d.h. Zeitungen/ Zeitschriften, Schreibwaren, Tabakwaren und Geschenkartikel sowie Lotto-Annahmestelle mit bis zu rd. 100 m² Verkaufsfläche,
- ein Blumengeschäft inklusive ergänzender Randsortimente mit bis zu rd. 100 m² Verkaufsfläche,
- eine Bäckereifiliale mit Café- und Imbissbetrieb, wobei die reine Verkaufsfläche eines solchen Betriebes i.d.R. 50 m² nicht übersteigt²³,
- eine Apotheke, wobei die reine Verkaufsfläche eines derartigen Betriebes i.d.R. 100 m² nicht übersteigt²⁴.

Kein hinreichendes Potenzial konnte hingegen für einen Drogeriemarkt festgestellt werden. Für eine Metzgerei(filiale) ist ein hinreichendes Potenzial zwar grundsätzlich vorhanden, jedoch weisen Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² i.d.R. eine Frischetheke mit Fleisch- und Wurstwaren auf, sodass für eine Metzgerei(filiale) das Potenzial letztlich zu gering erscheint.

Neben o.g. Einzelhandelsbetrieben sollte das Angebot eines Quartierszentrums auch einzelhandelsnahe und sonstige publikumsorientierte Dienstleistungen umfassen. Dazu gehören insbesondere folgende Einrichtungen: Frisör, Änderungsschneiderei,

²² Der Lebensmittelbetrieb (Supermarkt) im geplanten Quartierszentrum würde damit eine vergleichbare Größenordnung wie der im Stadtteilzentrum Käfertal geplante Supermarkt aufweisen und würde auch vor diesem Hintergrund eine maßstäbliche Dimensionierung aufweisen. Zudem stellen 1.500 m² nach den Erfahrungen und Kenntnissen des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung eine auch aus Betreibersicht hinreichende Verkaufsfläche für einen Supermarkt dar.

²³ Im Rahmen der Erhebung für das Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim im Zeitraum Oktober/ November 2014 konnte nur eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von mehr als 50 m² - bei insgesamt 201 Bäckereifilialen - festgestellt werden. Die durchschnittliche Verkaufsfläche betrug etwas mehr als 25 m².

²⁴ Im Rahmen der Erhebung für das Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim im Zeitraum Oktober/ November 2014 konnte nur eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² - bei insgesamt 92 Apotheken - festgestellt werden. Die durchschnittliche Verkaufsfläche betrug etwas mehr als 50 m².



Reinigungsannahme/ Wäscherei bzw. Waschsalon, Schlüsseldienst (häufig mit Schuhreparatur), Sonnenstudio, Reisebüro, Kosmetik-/ Nagelstudio, Fahrschule sowie Bank/ Geldinstitut.

Zu berücksichtigen hinsichtlich der o.g. Verkaufsflächenpotenziale ist jedoch, dass diese in vollem Umfang erst nach Fertigstellung aller drei Bauabschnitte im Zeitraum 2018 bis 2033 bestehen. Der für den Zeitraum 2018 bis 2023 angesetzte Bauabschnitt 1 umfasst neben dem beabsichtigten Quartierszentrum und rd. 220 Wohneinheiten (für rd. 530 Einwohner) an der Dürkheimer Straße weitere rd. 730 Wohneinheiten (für rd. 1.750 Einwohner) an der Wachenheimer Straße. Diese liegen jedoch überwiegend in geringerer Entfernung zum an der Neustadter Straße bestehenden Lebensmitteldiscounter als zum Standortbereich des beabsichtigten Quartierszentrums (vgl. - auch im folgenden - Kap. 4).

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass durch einen Lebensmittelbetrieb im beabsichtigten Quartierszentrum

- für rd. 1.400 Einwohner, die derzeit nicht fußläufig nahversorgt sind, eine entsprechende Versorgungsmöglichkeit geschaffen würde und
- für weitere 310 Einwohner dieser Betrieb in geringerer Entfernung als bestehende Lebensmittelbetriebe läge.

In der Summe besteht nach Abschluss des Bauabschnittes 1 ein Kundenpotenzial von rd. 2.680 bis 2.765 Einwohnern, was annähernd 50% des Gesamtkundenpotenziales von rd. 5.675 bis 5.850 Einwohnern (vgl. Kap. 4) entspricht. Vor diesem Hintergrund sollte das beabsichtigte Quartierszentrum mit dem Ende des Bauabschnittes 1 fertiggestellt werden. Hierdurch würde zudem für die Einwohner der Bauabschnitte 2 und 3 bereits eine Nahversorgung vor Ort bestehen, was zum einen positiv für die Standortqualität der neuen Wohnbebauung ist und zum anderen keine nachträgliche Veränderung des Einkaufsverhaltens dieser Einwohner erfordert.