

STADT HEPPENHEIM

NR. 96 „ÜBERFÜHRUNG IM SCHLÜSSEL – 3. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 „Überführung im Schlüssel – 2. Änderung“ vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandelsgeschäfte für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.150 m².
- die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrt zulässig.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind neben Stellplätzen mit ihren Zufahrten - im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets - auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,16 m) aus der in den Hinweisen aufgeführten Auswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

5.3 Nicht überbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gebrauch chemischer Mittel zur Pflege der Grünflächen ist unzulässig.

5.4 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An Grenzen zu Straßen sind Einfriedungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune und Mauern bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

7. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 Abs. 1 HBO sind nur in einem 5 m breiten Streifen entlang der umgebenden Straßen zulässig. Die maximale Anzahl auf dem Flurstück 165/7 wird auf 3 Anlagen begrenzt. Entlang der Weiherhausstraße und der Dieselstraße dürfen die maximalen Maße von 5,50 m Höhe und 2,60 m Breite über angrenzendem Gelände nicht überschritten werden.

Auf dem Flurstück 165/7 ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,50 m

über der Geländehöhe im nördlichen Flurstücksteil (max. Höhe: 109.25 m ü.NN) und einer Maximalfläche je Werbeschild von 5 m² zulässig.

Der nördliche Grundstücksteil im Sinne der obigen Festsetzung umfasst die in einem Abstand von bis zu 20 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 61/6 (Bürgermeister-Kunz-Straße) liegenden Flächen.

C. HINWEISE

Begrünung

Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Esche	Fraxinus excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Stachelbeere	Ribes grossularia
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus caprinifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mit dem Bauantrag ist der örtlichen Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Im Bereich des Gehweges nördlich der Dieselstraße (südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) liegen ein 20-kV-Kabel der HEAG sowie ein

Hydrantenanschluss. Bei Baumpflanzungen sind die Leitungsvorschriften der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten.

Niederschlagswasser

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt. .

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Baugrund

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Schallschutz

Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die Emissionsmöglichkeiten eingeschränkt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann daher der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert werden.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Soweit Rodungen von Sträuchern und Bäumen erforderlich werden sollten, sind diese außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „ÜBERFÜHRUNG IM SCHLÜSSEL – 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

JULI 2015

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1 Regionalplan Südhessen 2010	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
6. Artenschutz	10
7. Planung	11
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	11
7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	11
7.1.2 Umfang der Erweiterung	11
7.1.3 Sortimentsstruktur	12
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	13
7.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan	13
7.2.2 Art der baulichen Nutzung	13
7.2.3 Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
7.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	15
7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen	15
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.4 Verkehrserschließung	15
7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	16
7.6 Immissionsschutz	17
7.7 Ver- und Entsorgung	18
7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	19

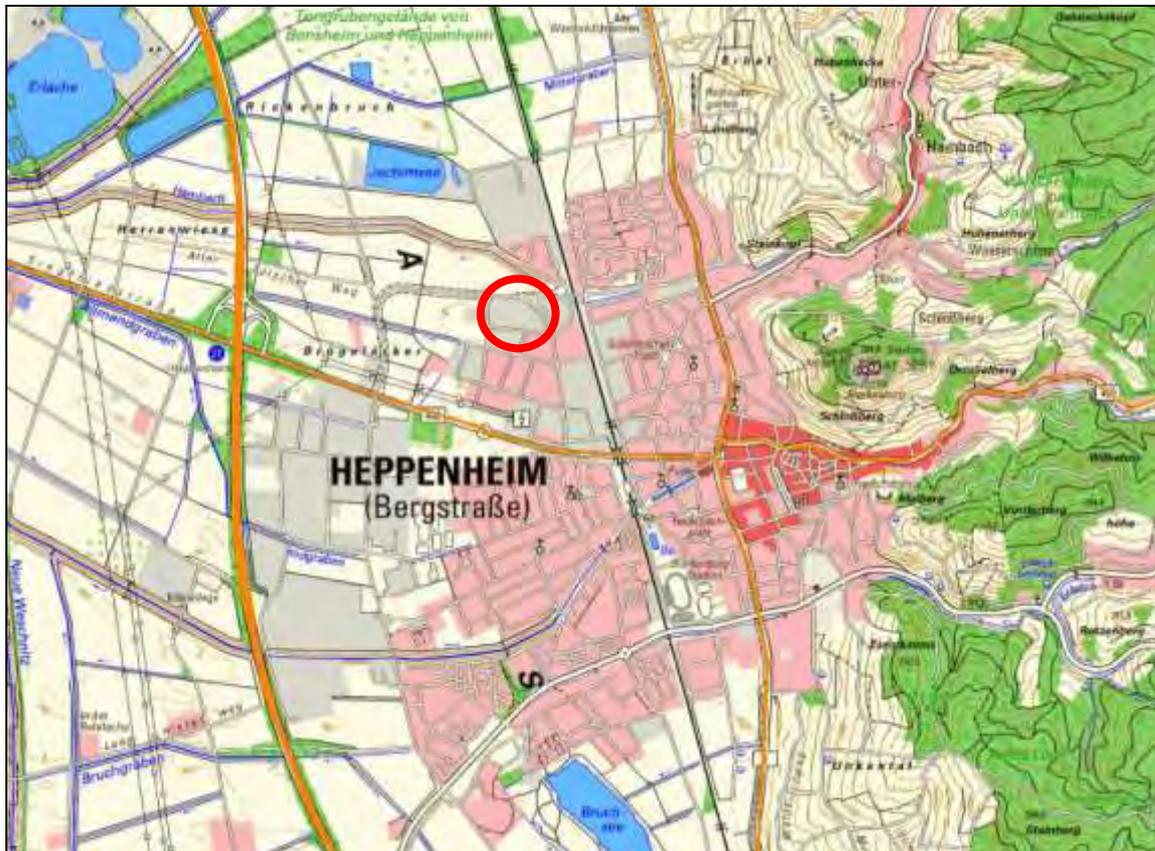
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	19
8.1 Räumlicher Einzugsbereich	19
8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	20
8.4 Umsatzherkunft	21
8.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	22
9. Bodenordnung	24

Anlage:

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 11, Nr. 61/6 (Bürgermeister-Kunz-Straße)
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 11, Nr. 167/5 (Weiherhausstraße)
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 11, Nr. 165/5 (Dieselstraße)

- im Westen
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Flur 11, Nr. 173/15 und 173/17.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück: Flur 11, Nr. 165/7.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück Flur 11, Nr. 165/7, Dieselstraße 1, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 904 m² auf ca. 1.139 m² die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96 „Überführung im Schlüssel“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2002 in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da für einen Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ein Sondergebiet erforderlich ist. Festgesetzt sind aber ein Gewerbe- und ein Mischgebiet. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Heppenheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im nördlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende

Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im nördlichen Stadtbereich von Heppenheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Heppenheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Gleichzeitig mit der Offenlage wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Nördlich schließt sich ein Vorranggebiet Siedlung in Planung an.

Die Fläche ist im Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des Regionalplans nicht als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand dargestellt.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 8.5 dargelegt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet im nördlichen Teil als gemischte Baufläche und im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflä-

chigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

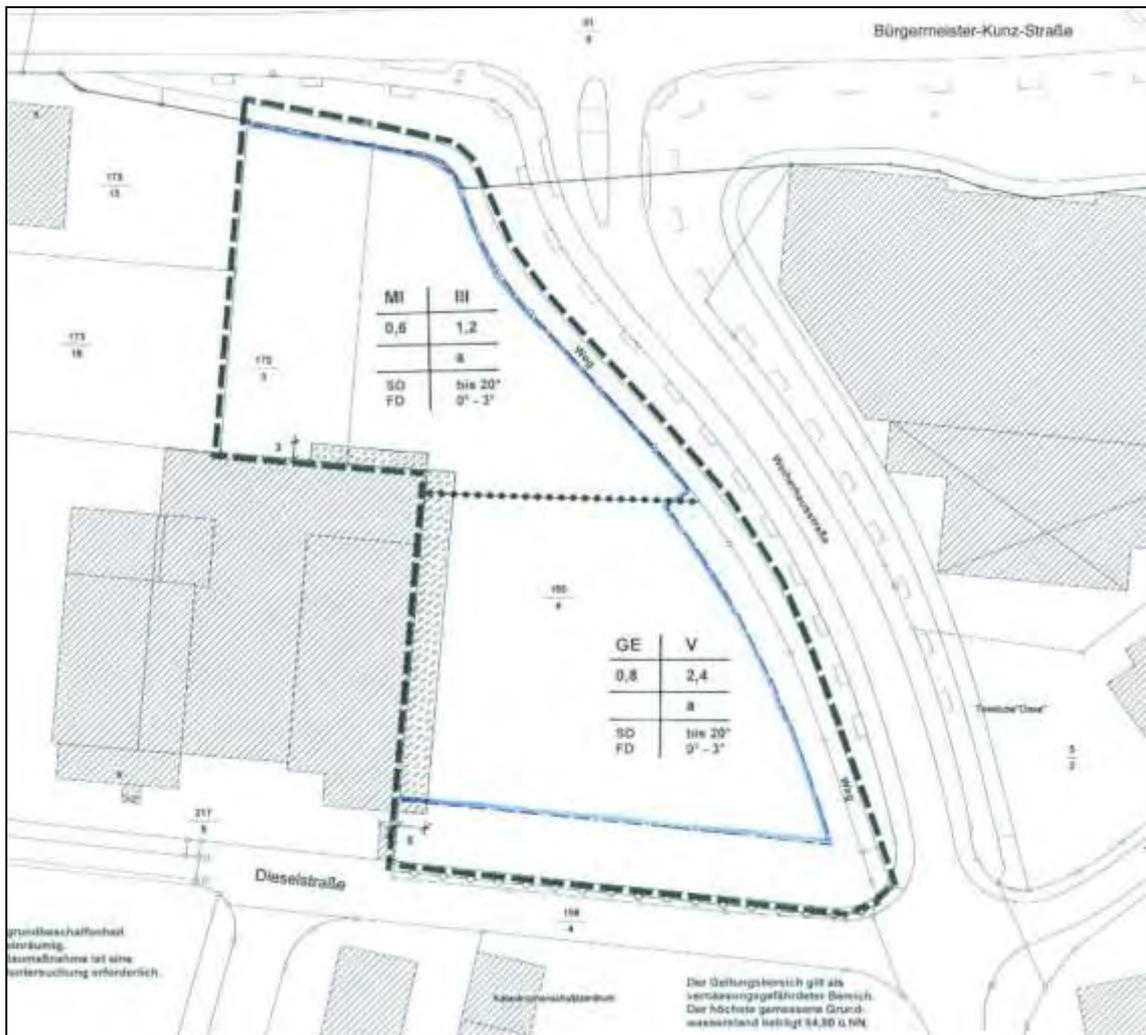
Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 96 „Überführung im Schlüssel“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2002.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
 - im nördlichen Teil: Mischgebiet
 - im südlichen Teil: GewerbegebietEinschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind nicht getroffen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - im Mischgebiet: GRZ 0,6, GFZ 1,2, max. III Vollgeschosse
 - im Gewerbegebiet: GRZ 0,8, GFZ 2,4, max. V Vollgeschosse
- Es gilt die „abweichende Bauweise“ entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge.
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst weitgehend das gesamte Flurstück. Zum Weg entlang der Weiherhausstraße ist im südlichen Teil ein Abstand von 5 m einzuhalten, zur Dieselstraße ein Abstand von 10m.
- Nicht überbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünflächen anzulegen.
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 96 „Überführung im Schlüssel“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2002

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

6. Artenschutz

Für das Planungsgebiet kann angesichts der bestehenden Freiflächen mit ihrer Begrünung nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Bestand keine grundlegenden neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Im Plangebiet stand zu Beginn des Planungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes noch ein ca. 30 - 40 Jahre alter Nussbaum. Dieser Baum wurde zwischenzeitlich – außerhalb der Vegetationszeit - im Vorgriff auf das geplante Bauvorhaben gerodet.

Es ergaben sich jedoch keine Hinweise, dass dieser Baum als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Fledermaus- oder Holzkäferarten sowie höhlenbrütender Vogelarten diene, da der Baum keine als Fledermausquartiere oder Brutstätten geeigneten Höhlen aufwies. Zudem ist bei einem vitalen Baum dieses Alters eine Besiedlung durch holzbewohnende Käferarten auszuschließen. Einer Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nestbrütender Vogelarten kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Rodungszeiten vorgebeugt werden.

Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Umfeld ist zugleich gewährleistet, dass nach Fällung dieses Baumes die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer mögli-

chen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

7. Planung

7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 165/7, Dieselstraße 1, soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim.

7.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes an der Dieselstraße beträgt 904 m² und soll auf bis zu 1.139 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen ca. 14 m langen Anbau auf der Nordseite erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	904 m ²	1.139 m ²	+ 235 m ²
Geschossfläche	1.489 m ²	1.832 m ²	+ 343 m ²
Stellplatzzahl	133 St.	133 St.	unverändert

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin erheblich überschritten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

7.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsoriment umfasst vorrangig Artikel

des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbsslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

7.2.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Heppenheim zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ anstelle eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ werden zugelassen:

- Einzelhandel für das Kernsortiment Lebensmittel. Sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel sind zulässig.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.150 m² begrenzt. Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen können.

ten, durch eine entsprechende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche verhindert wird.

Die Festsetzung zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Eine Übernahme der bislang geregelten Nutzungsausschlüsse (Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die im Ursprungsbebauungsplan für den Bereich des Gewerbegebietes festgesetzte GRZ von 0,8 übernommen. Im bisherigen Mischgebiet kommt es zu einer Erhöhung von 0,6 auf 0,8.

Allerdings war bereits nach bisherigem Baurecht eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergab sich somit auch für das Mischgebiet eine maximal zulässige Versiegelung von 0,8.

Somit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks. Zur Klarstellung wird allerdings geregelt, dass die festgesetzte GRZ auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, umfasst.

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird anstelle einer Geschosflächenzahl von 1,2 bzw. 2,4 eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume angemessen aufgerundet – festgesetzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng an das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier speziell an die maximal zulässige Geschossfläche, angebunden und daher auf den nördlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Die Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Anforderlichkeit mehr besteht.

7.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird entsprechend des bisherigen Bestandes abgegrenzt. Aus der Kombination der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze ergibt sich, dass der nordwestliche Teil des Grundstücks nicht überbaut werden kann und dementsprechend als Grünfläche verbleiben muss. Gleiches gilt auch für einen Randgrünstreifen zur Weiherhausstraße (1,50 m Breite) und zum westlich angrenzenden Grundstück (5 m Breite).

Die bisherige Begrenzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird nicht übernommen, da hierfür bei einem Einkaufsmarkt keine Erforderlichkeit besteht, zugleich jedoch z.B. Einkaufswagenboxen im Bereich der Stellplatzflächen ermöglicht werden sollen.

An der Regelung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird festgehalten.

7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden übernommen, jedoch teilweise redaktionell neu gefasst.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan traf verschiedene Festsetzungen zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen waren bislang für die Bereiche des Mischgebietes und des Gewerbegebietes differenziert. Die Bereiche entlang der Weiherhausstraße und der Dieselstraße werden künftig einheitlich entsprechend den bisherigen Regelungen zum Gewerbegebiet geregelt.

Auf dem Flurstück 165/7 wird ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,50 m über der Geländehöhe im nördlichen Flurstücksteil (max. Höhe: 109,25 m ü.NN) und einer Maximalfläche je Werbeschild von 5 m² zugelassen. Damit wird dem bereits jetzt vom Bebauungsplan abweichenden genehmigten Bestand entlang der Bürgermeister-Kunz-Straße Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden übernommen. Gestrichen wird lediglich der Satz, dass die Gestaltung im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen ist, da für eine solche Regelung keine Rechtsgrundlage besteht.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative

Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Die Zahl der Stellplätze bleibt gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird auch bei einer Erweiterung des bestehenden Marktes eingehalten.

Die neu aufgenommenen Festsetzungen zum Zufahrtsverbot dienen der Sicherung, dass die Verkehrserschließung – wie bislang – über die Dieselstraße erfolgen muss. Eine Zufahrt über eine der anderen angrenzenden Straßen kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen werden.

7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigelegt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

	Rechtskräftiger BP		Bestand		Planung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudefläche	5.960 m ²	71 %	1.500 m ²	18 %	2.000 m ²	24 %
Zufahrten, Stellplätze	710 m ²	9 %	4.790 m ²	58 %	4.670 m ²	56 %
Unversiegelte Flächen	1.660 m ²	20 %	2.040 m ²	24 %	1.660 m ²	20 %
Summe	8.330 m ²		8.330 m ²		8.330 m ²	

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen, d.h. bislang noch nicht zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben und die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber der bisherigen Festsetzung deutlich reduziert wird. Insofern entsteht keine neue Konfliktsituation, über die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden wäre. Insofern kann auf die bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommene Abwägung über die durch die Bebauung der Flächen des Planungsgebietes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verwiesen werden.

Gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 380 m². Betroffen hiervon sind artenarme Zierrasenflächen sowie ein – zwischenzeitlich gerodeter - ca. 30-40 Jahre alter Nussbaum, der jedoch keine bedeutsame Lebensraumfunktion aufwies.

Vor diesem Hintergrund wird keine Erforderlichkeit gesehen, im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung bislang bereits zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft einzuschränken. Ebenso werden keine weitergehenden Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Die zusätzliche Versiegelung und die damit einhergehenden zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim hingenommen werden.

Ein Ausgleich dieser zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

7.6 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, wird ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, muss die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Auf das Anwesen wirken zugleich Verkehrsimmissionen von der Bürgermeister-Kunz-Straße im Norden und von der Bahnlinie im Osten ein. An dieser Immissionsbelastung ergeben sich in Folge der Planung keine Veränderungen; es werden zugleich keine sensibleren Nutzungen als bislang zugelassen. Insofern wird durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt in Hinblick auf die Verkehrsimmissionsbelastung aufgeworfen.

Luftschadstoffimmissionen

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserschäden

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich gemäß den Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

7.7 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung kommt es in Folge der Planung aufgrund der geringfügig erhöhten Gesamtversiegelung zu einer – geringfügigen – Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes bzw. des angrenzenden Vorfluters.

Zur Vermeidung einer Mehrbelastung des Kanalnetzes wird - soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone empfohlen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Heppenheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in Heppenheim, Dieselstraße. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im April 2014 erstellt.

8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes an der Dieselstraße beschränkt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Stadt Heppenheim mit insgesamt ca. 25.070 Einwohnern.

Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist laut GMA nicht zu erwarten. Für die umliegenden Städte und Gemeinden sind dabei verschiedene Gründe anzuführen:

- Das nördlich von Heppenheim gelegene Mittelzentrum Bensheim verfügt über mehrere, teils großflächige Lebensmittelmärkte, darunter auch zwei Aldi-Märkte. Eine nördliche Ausdehnung des Einzugsgebietes ist daher weitestgehend auszuschließen.
- Der östlich von Heppenheim liegende Gebirgszug Odenwald trennt die Stadt räumlich gesehen von den angrenzenden Gemeinden Mörlenbach und Rimbach sowie der Stadt Fürth.
- Die südlich angrenzende Gemeinde Laudenbach weist aufgrund der räumlichen Nähe sowie des umfassenden Angebotes eine Einkaufsorientierung zur Stadt Hemsbach auf.
- Die westlich gelegene Stadt Lorsch kann einige leistungsstarke Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweisen, darunter auch einen ALDI-Markt.

Umsätze von sonstigen Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes werden in Form von Streuumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.

8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Heppenheim ca. 49,4 Mio. €. Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatzleistung des Aldi-Marktes an der Dieselstraße			
Einzugsgebiet	Gesamtkaufkraft in Mio. €	Marktanteil des ALDI-Marktes in %	Umsatz in Mio. €
Heppenheim	ca. 49,4	max. 12 %	5,9
Nicht-Lebensmittel-Umsatz			1,7
Streuumsatz (ca. 15 %; Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel)			1,1
Gesamt			8,7
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Heppenheim, April 2014, S. 24			

Bei einer Verkaufsflächenausweitung von 900 m² auf 1.150 m² ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittelsektor theoretisch ein zusätzlicher Umsatz von rund 1,5 Mio. €, der Gesamtumsatz steigt um max. 1,9 Mio. €.

Bei der Berechnung dieses Umsatzzuwachses wurde unterstellt, dass der Umsatz proportional zur Verkaufsfläche steigt. Dies ist jedoch laut GMA aufgrund des umfassenden Angebotes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und der intensiven Wettbewerbssituation durch einen zweiten ALDI-Markt in Heppenheim eher nicht zu erwarten. Die Verkaufsflächenvergrößerung dient vor allem der attraktiveren Warenpräsentation mit breiteren Gängen. Dennoch geht die GMA im Sinne einer worst-case-Analyse von proportionalen Umsatzzuwächsen aus.

8.4 Umsatzherkunft

Die Betrachtung der Umsatzherkunft seitens der GMA macht deutlich, dass ein Großteil der Umverteilungswirkung in Heppenheim wirksam wird:

- „Im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Heppenheim ist durch das Erweiterungsvorhaben von einer Umverteilung von unter 2 % auszugehen. In der Innenstadt sind keinerlei großflächige Lebensmittelmärkte ansässig, das Angebot beschränkt sich auf kleinere Anbieter aus dem Bereich Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger) sowie Spezialanbieter (z. B. Reformhaus, Obst- und Gemüseläden).
- In den sonstigen Lagen innerhalb der Stadt Heppenheim können Umsatzrückgänge im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 1,1 Mio. € eintreten. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 2 - 3 %. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich dabei v. a. auf den weiteren Aldi sowie den Norma-Lebensmitteldiscounter an der Tiergartenstraße und den Lidl-Markt in Gewerbegebietslage. Darüber hinaus wird ebenfalls der Netto Lebensmittel-discounter in integrierter Wohngebietslage betroffen sein. Eine Existenzgefährdung eines Marktes ist jedoch bei dieser Größenordnung der Umverteilungswirkungen grundsätzlich auszuschließen.

- Ein geringer Teil des Umsatzes im Lebensmittelsegment wird darüber hinaus als Umsatzabzug gegenüber den Wettbewerbern in den umliegenden Städten und Gemeinden (Bensheim, Lorsch, Hemsbach, Laudenbach) wirksam (Umverteilungsquote < 1 %). Da sich diese Umsatzumverteilungseffekte auf eine Reihe von im Umland ansässigen, meist leistungsfähigen Lebensmittelanbietern verteilen, sind Betriebsgefährdungen gegenüber einzelnen Anbietern auszuschließen.
- Die durch die Nonfoodsortimente ausgelösten Umverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen. Der zusätzlich getätigte Umsatz in diesem Segment wird max. 0,4 Mio. € betragen. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedene Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsanbieter in Heppenheim und im Umland verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Betrieben nur marginale Wirkungen.

Zusammenfassend bleiben aufgrund der Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters in Heppenheim und dem Umland alle Umverteilungen deutlich unterhalb der kritischen 10 %-Marke. Absolut betrachtet werden die höchsten Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (nördliches Stadtgebiet, Fachmarktzentrum Tiergartenstraße) eintreten.“ (GMA, 2014, S. 26f)

8.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

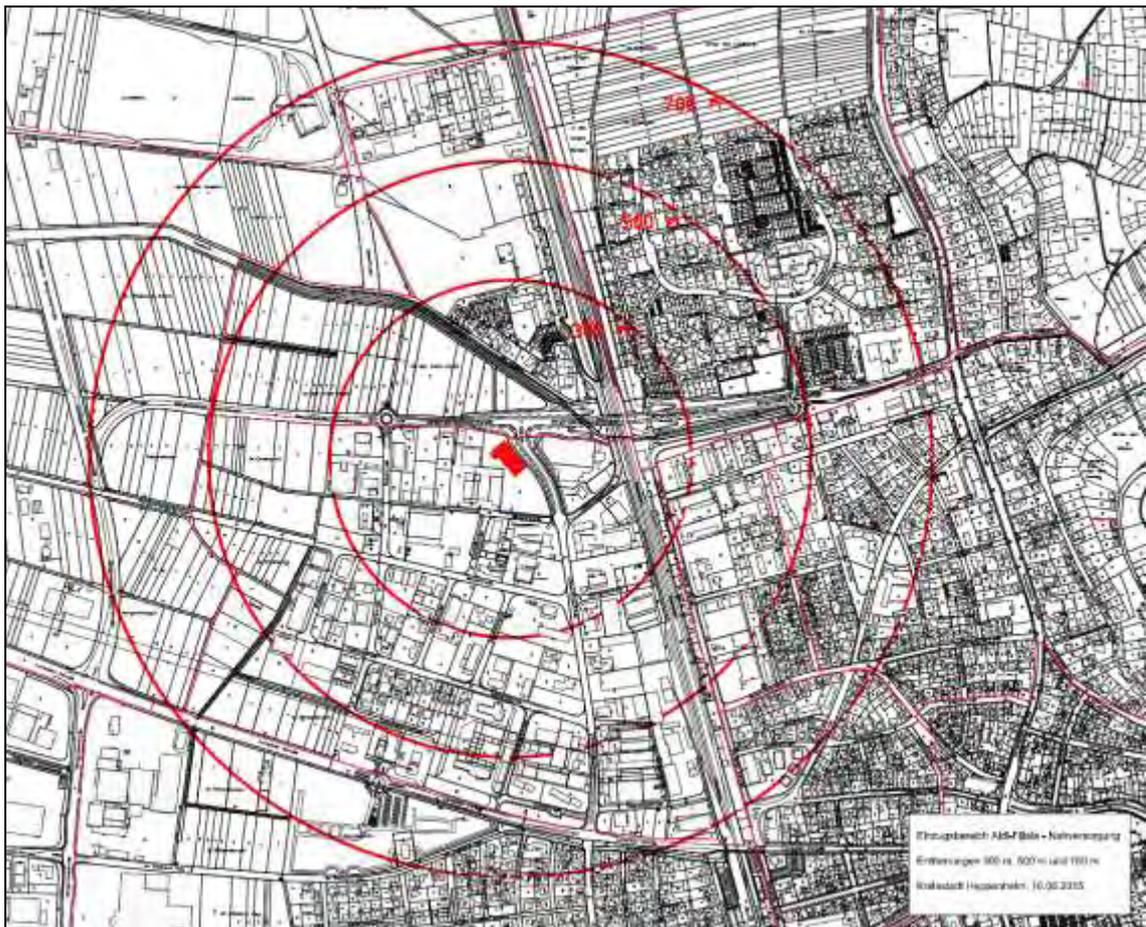
Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Integrationsgebot

Gemäß dem Regionalplan Südhessen befindet sich das Erweiterungsvorhaben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Das direkte Umfeld des Lebensmittelmarktes ist hauptsächlich durch Gewerbenutzungen sowie öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr, Polizei, Deutsches Rotes Kreuz) geprägt. Vereinzelt befinden sich südlich entlang der Borsigstraße und Daimlerstraße sowie nördlich an der Hans-Kohl-Straße / Am Tonwerk Wohnnutzungen.

Dem Aldi-Markt kommt dennoch aus städtischer Sicht eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt zu, auch wenn das GMA-Gutachten dies nicht so deutlich formuliert. Im Umkreis von 700 m deckt der Markt fußläufig das Wohngebiet Gunderslache, einen Großteil der Nordstadt, die Wohngebiete östlich

der Kalterer Straße sowie die Wohnnutzung in der Gemengelage im Gebiet Weiherhaus nördlich der Lorsche Straße und südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße ab (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch aus perspektivischer Sicht ist der Erhalt des Marktes für die Nahversorgung wichtig, da die wohnbauliche Entwicklung im Gebiet der Gunderslache fortgeführt wird und mit dem Gebiet der Alten Kaute (direkt nordwestlich des ALDI-Marktes) ein Gebiet von ca. 5,25 ha wohnbaulich genutzt werden wird.



Fußläufiges Einzugsgebiet des ALDI-Markts, 300 m, 500 m und 700 m- Radius

Das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage ist gegeben, da der Standort des Marktes funktional und räumlich an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang anschließt und neben der guten verkehrlichen Anbindung auch - wie regionalplanerisch gefordert - den Anschluss an den ÖPNV aufweist (Entfernung der nächsten Bushaltestelle: rd. 100 m).

Zentralitäts- / Kongruenzgebot

Heppenheim als Mittelzentrum ist grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Das Einzugsgebiet ist auf Heppenheim selbst begrenzt. Somit erfüllt der Standort sowohl das Zentralitätsgebot als auch das Kongruenzgebot.

Beeinträchtungsverbot

Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungsbereiche und integrierter Standorte in der Stadt und den angrenzenden Städten aus. Die Umverteilungsquoten liegen deutlich unter der 10 %-Schwelle. Für den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich werden sehr geringe Umsatzumverteilungswirkungen von unter 2 % bestätigt, so dass das Beeinträchtungsverbot gemäß Hessischem Einzelhandelserlass eingehalten wird. Auch in den Nahversorgungslagen sowie in den autokundenorientierten Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten im sonstigen Stadtgebiet ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Da die Stadt Heppenheim Mittel zur Förderung von Maßnahmen zur Stärkung ihrer Innenstadt erhält, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine ergänzende Stellungnahme bei der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft als Trägerin der Städtebaufördermaßnahme eingeholt. Die Stellungnahme der Nassauischen Heimstätte vom 19.02.2015 bestätigt, dass durch das Vorhaben die Förderziele des Programmes Aktive Kernbereiche im zentralen Innenstadtbereich nicht beeinträchtigt werden. Auch wenn die Förder Schwerpunkte und Anlässe für die Aufnahme in das Programm nicht noch einmal im Einzelnen in der Stellungnahme aufgelistet werden, hat die Nassauische Heimstätte alle relevanten Punkte berücksichtigt, die im Rahmen der Förderung relevant sind. Dies schließt ebenfalls schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches aus.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ist weiterhin vorrangiges Ziel der Stadt, welches durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes aus städtischer Sicht jedoch weder erschwert noch gar verhindert wird.

Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heppenheim, den

STADT HEPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „ÜBERFÜHRUNG IM SCHLÜSSEL – 3. ÄNDERUNG“

ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)

ENTWURF

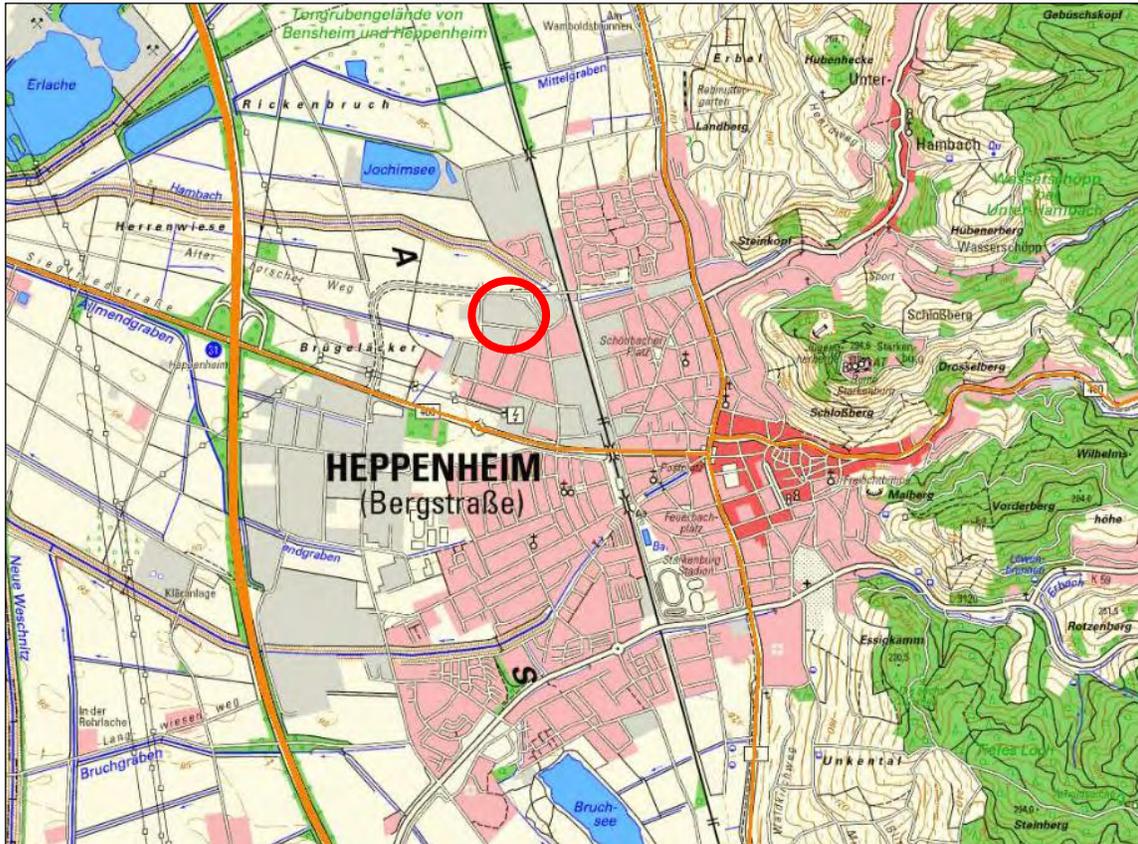
JULI 2014

INHALT

1. Lage des Plangebietes	3
2. Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	5
5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	5
6. Zusammenfassung	9

1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück: 165/7 und weist eine Größe von 8.330 m² auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Überführung im Schlüssel – 3. Änderung“

2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 165/7, Dieselstraße 1, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 904 m² auf ca. 1.139 m² die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um ca. 250 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt und umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 8.330 m ² , von denen im Bestand ca. 6.290 m ² versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung um maximal ca. 340 m ² .
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Wasser: es kommt zu einer zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser von 340 m ²

	<p>in die Kanalisation.</p> <p>Boden: es werden 340 m² zusätzlich versiegelt.</p> <p>Natur und Landschaft: Es werden nur Ziergrünflächen in Anspruch genommen.</p>
1.3 Abfallerzeugung	<p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 30 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.</p>
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Luftschadstoffe: Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p>Geräusche: Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.</p>

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<p>2.1. Nutzungskriterien</p> <p>bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p>Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).</p>
<p>2.2. Qualitätskriterien</p> <p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p>Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen</p>
<p>2.3 Schutzkriterien</p> <p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p>	

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Heppenheim weist mit 480 Einwohnern/km ² eine hohe Bevölkerungsdichte auf (Kreis Bergstraße: 364 EW/km ² ; Land Hessen: 286 EW/km ²) Heppenheim ist als Mittelzentrum eingestuft
2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

a) erheblich: +

b) unerheblich: -

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Geringfügige Neuversiegelung	-
Wasser	Geringfügige zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten.	-
Tiere	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen. Selbst bei Vorkommen streng geschützter Arten ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.	-

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	-

6. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in

HEPPENHEIM, Dieselstraße

Auftraggeber: Aldi GmbH & Co. KG, Ketsch

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Kirsten Marwede, M. Sc.

Ludwigsburg, April 2014

GMA
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-0
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im März 2014 erteilte die Aldi GmbH & Co. KG, Ketsch, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort „Dieselstraße“ in Heppenheim. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Frage, wie sich die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Marktes in Heppenheim auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirken würde.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes sowie der Stadt Heppenheim zur Verfügung. Darüber hinaus wurden im März 2014 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Heppenheim und in der näheren Umgebung vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Heppenheim. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im April 2014
BE MEK skh

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	Aufgabenstellung und Grundlagen	1
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	2
2.1	Regelungen der Baunutzungsverordnung	2
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
II.	Planvorhaben und Standortbewertung	6
1.	Definition des Vorhabens und ausgewählte Marktdaten	6
1.1	Betriebstyp Lebensmitteldiscounter	6
1.2	Sortimentsstruktur	7
2.	Standortbeschreibung und –bewertung	9
2.1	Makrostandort Heppenheim	9
2.2	Mikrostandort „Dieselstraße“	12
3.	Standortbewertung	14
III.	Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	15
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	15
2.	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	17
3.	Projektrelevante Wettbewerbssituation	18
4.	Zusammenfassende Bewertung der Angebotssituation	21
IV.	Bewertung des Vorhabens	23
1.	Methodischer Ansatz	23
2.	Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung	23
3.	Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Auswirkungen	25
4.	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	27
5.	Bewertung der raumordnerischen Vereinbarkeit	28
V.	Fazit	31

I. Aufgabenstellung und Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Derzeit befindet sich in Heppenheim am Standort „Dieselstraße“ ein Aldi Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche. Nach Angaben des Auftraggebers ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des bestehenden Marktes um rd. 250 m² auf insgesamt 1.150 m² zu erweitern. In Abstimmung mit der Stadt Heppenheim soll hierfür ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, die möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Marktes zu analysieren. Insbesondere ist zu untersuchen, welche Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben auf die Betriebe in der Stadt Heppenheim und im Umland ausgelöst werden können und welche versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hieraus gegebenenfalls resultieren. Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen des erweiterten Marktes (Gesamtvorhaben) nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbe- reiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandels- vorhaben
- Darstellung aktueller Entwicklungen für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Heppenheim und des Mikro- standortes „Dieselstraße“
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebietes sowie Berech- nung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Einzugsgebiet
- Analyse der möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstruk- turellen Auswirkungen des Vorhabens
- Vereinbarkeit mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben ge- mäß dem Landesentwicklungsplan Hessen (2000) und dem Regionalplan Südhes- sen / Regionalen Flächennutzungsplan (2010).

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Das Erweiterungsvorhaben liegt derzeit noch in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet, es soll jedoch hierfür ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Als Prüfgrundlage für die raumordnerische Bewertung des vorliegenden Einzelhandelsprojektes sind zudem die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Hessen (2000) sowie im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (2010), heranzuziehen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beziehen sich insbesondere auf folgende Prüfkriterien:

- Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot
- siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot
- Beeinträchtigungsverbot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im LEP Hessen 2000 genannt:¹

Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen 'Siedlungsbereichen' zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehen-

¹ Landesentwicklungsplan Hessen 2000. Grundsätze und Ziele zu „Großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ Pkt. 4.1.2 Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke – Grundsätze und Ziele.

de Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot).

Beeinträchtungsverbot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z. B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Nach den Hinweisen und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Einzelhandelserlass¹) ist i. d. R. davon auszugehen, dass wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigungen der städtebaulichen und funktionalen Integrität zentraler Orte dann vorliegen, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind.

Im **Regionalplan Südhessen** werden die Vorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Z 3.4.3-2 weiter konkretisiert:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

„In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

„Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -

¹ vgl. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)

verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein...¹

¹ vgl. Regionalplan Südhessen, Z 3.4.3-2

II. Planvorhaben und Standortbewertung

1. Definition des Vorhabens und ausgewählte Marktdaten

Die Einschätzung der Marktbedeutung eines Vorhabens kann nicht losgelöst von der allgemeinen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel erfolgen.

1.1 Betriebstyp Lebensmitteldiscounter

Zur Einordnung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:¹

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment² anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment² sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II³ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel² führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II³ aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I² und Nonfood II-Artikel³ führt.

¹ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010.

² Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

³ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen i. d. R. eine Fläche von mindestens 700 – 800 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 800 m² angestrebt werden. Sowohl Aldi als auch der Hauptwettbewerber Lidl realisieren bei entsprechenden baurechtlichen Gegebenheiten inzwischen Filialen bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

1.2 Sortimentsstruktur

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v.a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt fast das Dreifache an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscountmarkt bereits ca. 29 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 75 – 80 %).

Darüber hinaus bieten Lebensmitteldiscounter wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", an, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (durchschnittlich 730 m ² VK)		Supermarkt (durchschnittlich 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (durchschnittlich 3.400 m ² VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.440	71,0	7.925	75,3	13.206	52,8
Lebensmittelnahe Sortimente (u. a. Gesundheit, Körper- pflege, Tiernahrung)	263	13,0	1.578	15,0	5.272	21,1
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen)	325	16,0	1.025	9,7	6.538	26,1
Nonfood insgesamt	588	29,0	2.603	24,7	11.810	47,2
Einzelhandel insgesamt	2.028	100,0	10.528	100,0	25.016	100,0
Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: www.handelsdaten.de (2012).						

Entscheidend für die weitere Bewertung sind folgende Punkte:

- Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- Alle Systemwettbewerber von Aldi (Lebensmitteldiscountmärkte) verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Heppenheim dar.
- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d.h. der spezielle Markt in Heppenheim unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Insofern kann bei dem Aldi-Markt in Heppenheim von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Heppenheim, „Dieselstraße“ nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Standorte von Aldi in Heppenheim bzw. in der Region.

2. Standortbeschreibung und –bewertung

2.1 Makrostandort Heppenheim

Heppenheim ist im Landesentwicklungsplan als „**Mittelzentrum**“ ausgewiesen. Dabei weist das Mittelzentrum keinen über sein Stadtgebiet wesentlich hinausgehenden Verflechtungsbereich auf, sondern übernimmt die mittelzentrale Versorgung des Umlands in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Städten und Gemeinden. Der Landkreis Bergstraße umfasst neben der Stadt Heppenheim noch die Mittelzentren Bensheim, Bürstadt, Lorsch, Lampertheim und Viernheim. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Darmstadt im Norden und Mannheim im Südwesten.

Die Heppenheimer Kernstadt liegt am westlichen Rand des Odenwaldes, wohingegen sich die acht Stadtteile (Erbach, Kirschhausen, Mittershausen-Scheuerberg, Ober-Hambach, Ober-Laudenbach, Sonderbach, Unter-Hambach und Wald-Erlenbach) von der Kernstadt absetzen und bereits dem Odenwald zuzuordnen sind. Die Stadt Heppenheim zählt z. Z. ca. 25.070 Einwohner¹. In der Kernstadt selbst leben rd. 74 % der Einwohner, während mit Ausnahme von Kirschhausen (ca. 1.910 EW) und Unter-Hambach (ca. 1.290 EW) alle sonstigen Stadtteile weniger als 1.000 Einwohner aufweisen².

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Heppenheim an das regionale bzw. an das überregionale Verkehrsnetz ist als sehr gut zu bezeichnen. In Heppenheim kreuzen die Bundesstraße B 3 (Heidelberg – Darmstadt) sowie die in west-östlicher Richtung verlaufende Bundesstraße 460. Über die B 460 erfolgt außerdem der Anschluss an die A 5 (Anschlussstelle Heppenheim) bzw. an die parallel zur A 5 verlaufende Autobahn A 67 (Mannheim – Darmstadt).

Die **Einzelhandelsstruktur** Heppenheims ist durch zwei Schwerpunkte geprägt:

- die **Heppenheimer Innenstadt** liegt zentral in der Kernstadt und kann in die historische Altstadt und den westlich angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort unterteilt werden. Während die Altstadt aufgrund ihrer kleinteiligen, historischen Gebäudesubstanz und der z. T. beengten Situation als Einzelhandelsstandort keine wesentliche Funktion aufweist, hat sich in der westlich an die Alt-

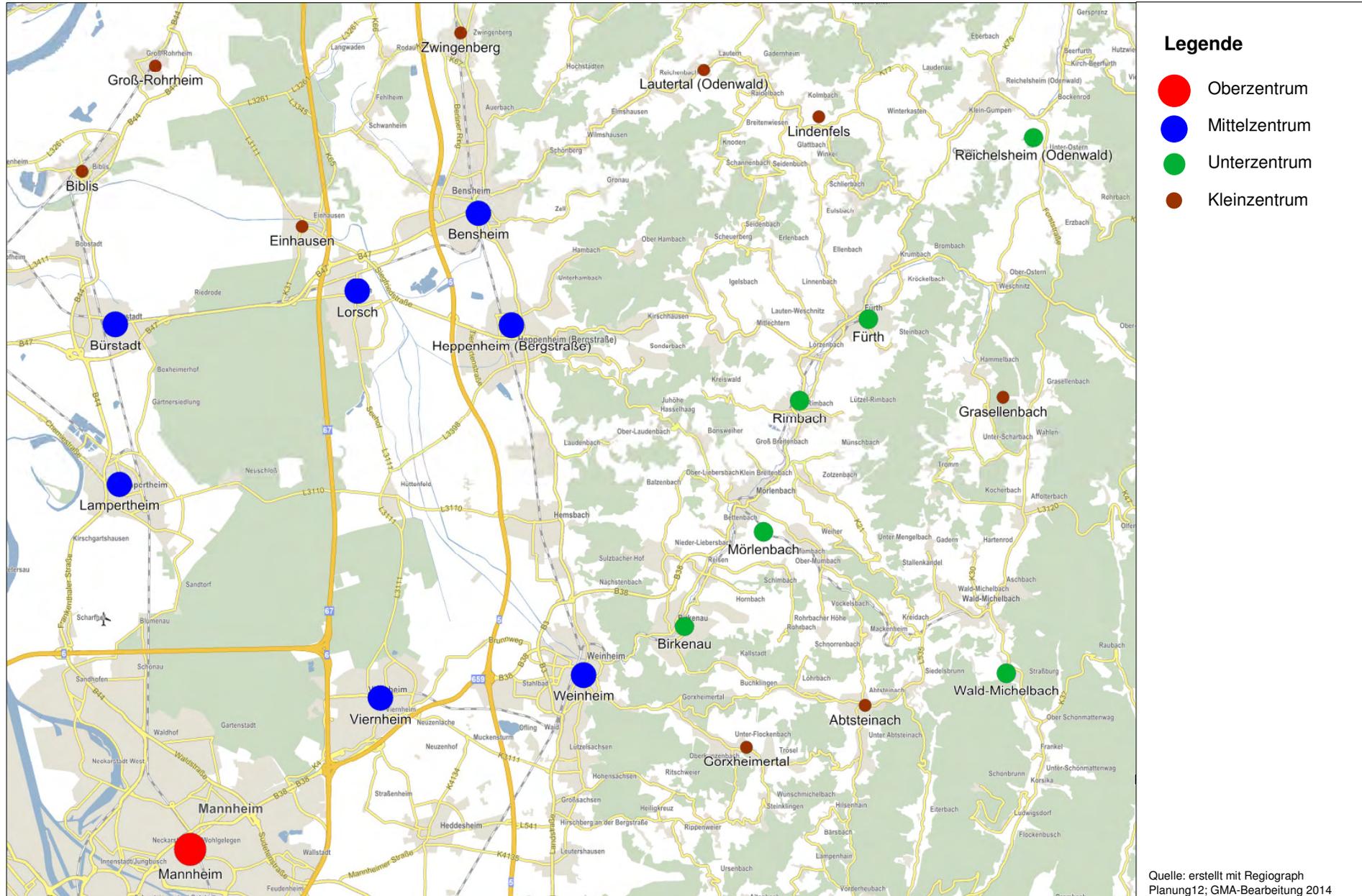
¹ Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes, Stand 30.06.2013.

² Angaben der Stadt Heppenheim, Stand 31.12.2013

stadt angrenzenden Friedrichstraße ein relativ dichter Einzelhandelsbesatz etabliert. Aufgrund der kleinteiligen Ladenflächen liegt der Schwerpunkt hier auf inhabergeführten Fachgeschäften,

- den Einzelhandelsstandort **Tiergartenstraße**, ein durch großflächigen Einzelhandel geprägter autokundenorientierter Standortbereich; hier sind u. a. das SB-Warenhaus REWE Center, der Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus sowie Media Markt als größte Anbieter zu nennen, ergänzt durch Lebensmitteldiscounter und Fachmärkte verschiedener Branchen.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



2.2 Mikrostandort „Dieselstraße“

Der Standort des Erweiterungsobjektes Aldi befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet Heppenheims, innerhalb eines Misch- bzw. Gewerbegebietes. Das Grundstück wird im Norden durch die Bürgermeister-Kunz-Straße, im Osten durch die Weiherhausstraße sowie im Süden durch die Dieselstraße begrenzt. Die Zufahrt wird über die Dieselstraße gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe entlang der Weiherhausstraße (rd. 100 m Entfernung).

Fotos: Aldi-Standort „Dieselstraße“

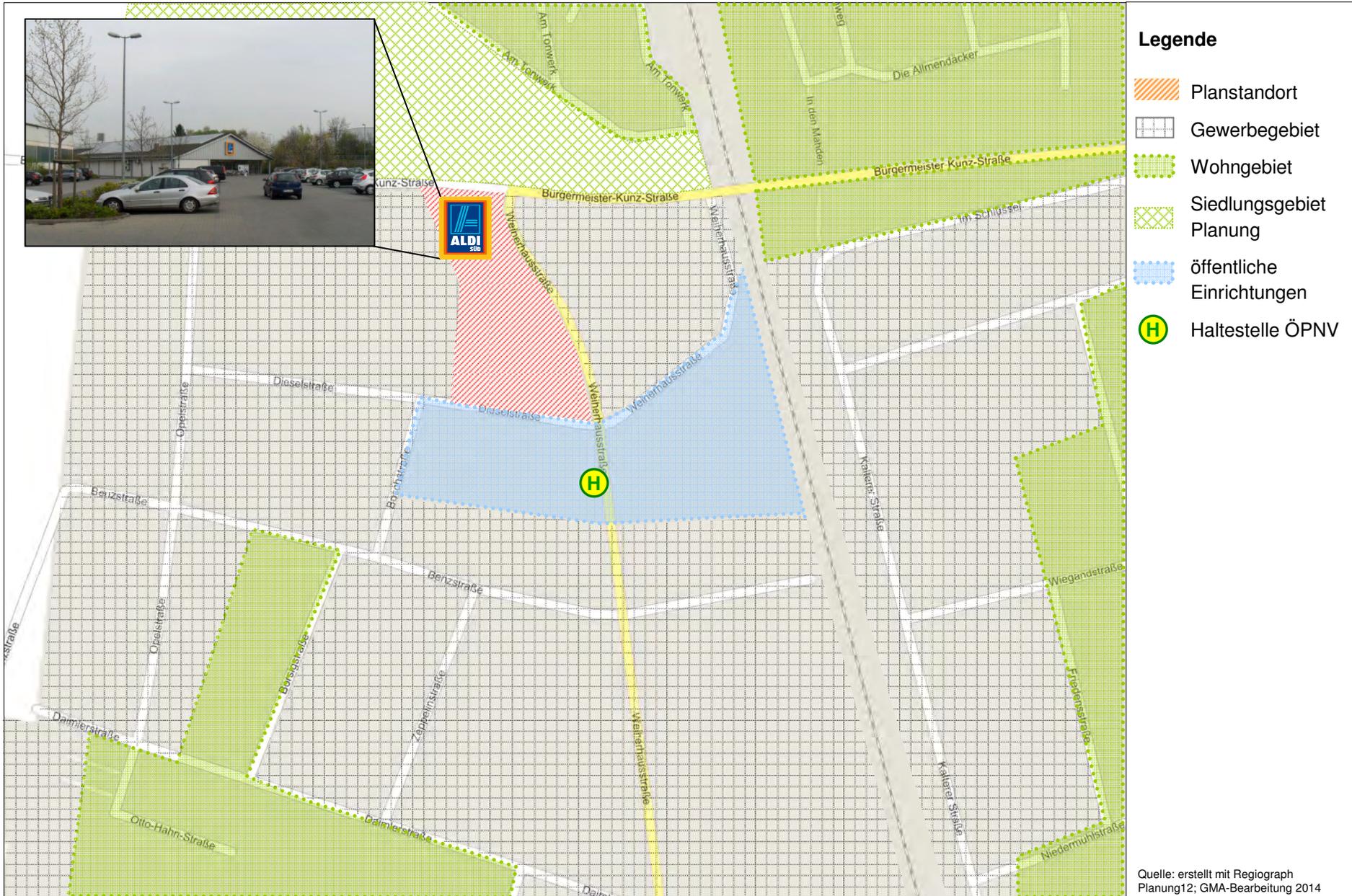


Quelle: GMA-Aufnahmen 2014

Das Umfeld des Erweiterungsvorhabens ist überwiegend durch Gewerbebebauung geprägt, wobei jedoch auf vereinzelte Wohnbebauung in der Borsigstraße sowie in der Daimlerstraße hinzuweisen ist. Südlich des Standortes entlang der Dieselstraße und Weiherhausstraße befinden sich darüber hinaus die Feuerwehr und Polizei der Stadt Heppenheim sowie das Deutsche Rote Kreuz.

Über die vereinzelte Wohnbebauung im direkten Standortumfeld hinaus ist auf die nordöstlich sowie östlich angrenzenden Wohngebiete hinzuweisen. Beide Wohngebiete sind jedoch aufgrund des Verlaufs der Eisenbahntrasse sowie der Bürgermeister-Kunz-Straße nicht direkt fußläufig vom Erweiterungsobjekt zu erreichen. Die Wohnsiedlungen entlang der Hans-Kohl-Straße/Am Tonwerk befinden sich jedoch mit rd. 450 m in fußläufiger Entfernung zum Erweiterungsvorhaben. Perspektivisch ist auch auf die geplante Siedlungsentwicklung nördlich der Bürgermeister-Kunz-Straße hinzuweisen, für die der Aldi Lebensmitteldiscounter eine hohe Versorgungsfunktion übernehmen wird.

Karte 2: Mikrostandort „Dieselstraße“ in Heppenheim



3. Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

- + gute Verkehrsanbindung für Pkw und ÖPNV
- + ausreichende Flächenverfügbarkeit für das Erweiterungsvorhaben sowie ausreichende Parkplatzsituation
- + bereits etablierter Einzelhandelsbetrieb
- + gute Einsehbarkeit von der Bürgermeister-Kunz-Straße.

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- ausgeprägte Wettbewerbssituation an dezentralen Standorten
- zurzeit begrenzte Nahversorgungsfunktion durch Lage im Gewerbegebiet.

Aus **betrieblicher Sicht** ist der Projektstandort grundsätzlich für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geeignet. Dabei sind insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz positiv zu bewerten.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass sich der Erweiterungsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Heppenheimer Innenstadt befindet. Des Weiteren befindet sich derzeit nur im begrenzten Maße Wohnnutzungen in fußläufiger Entfernung zum Erweiterungsvorhaben. Perspektivisch kann der Aldi-Markt jedoch die fußläufige Versorgung der geplanten nördlichen Siedlungsflächen übernehmen.

III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld (vgl. nachfolgendes Kapitel)
- aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des projektierten Lebensmittelmarktes
- siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

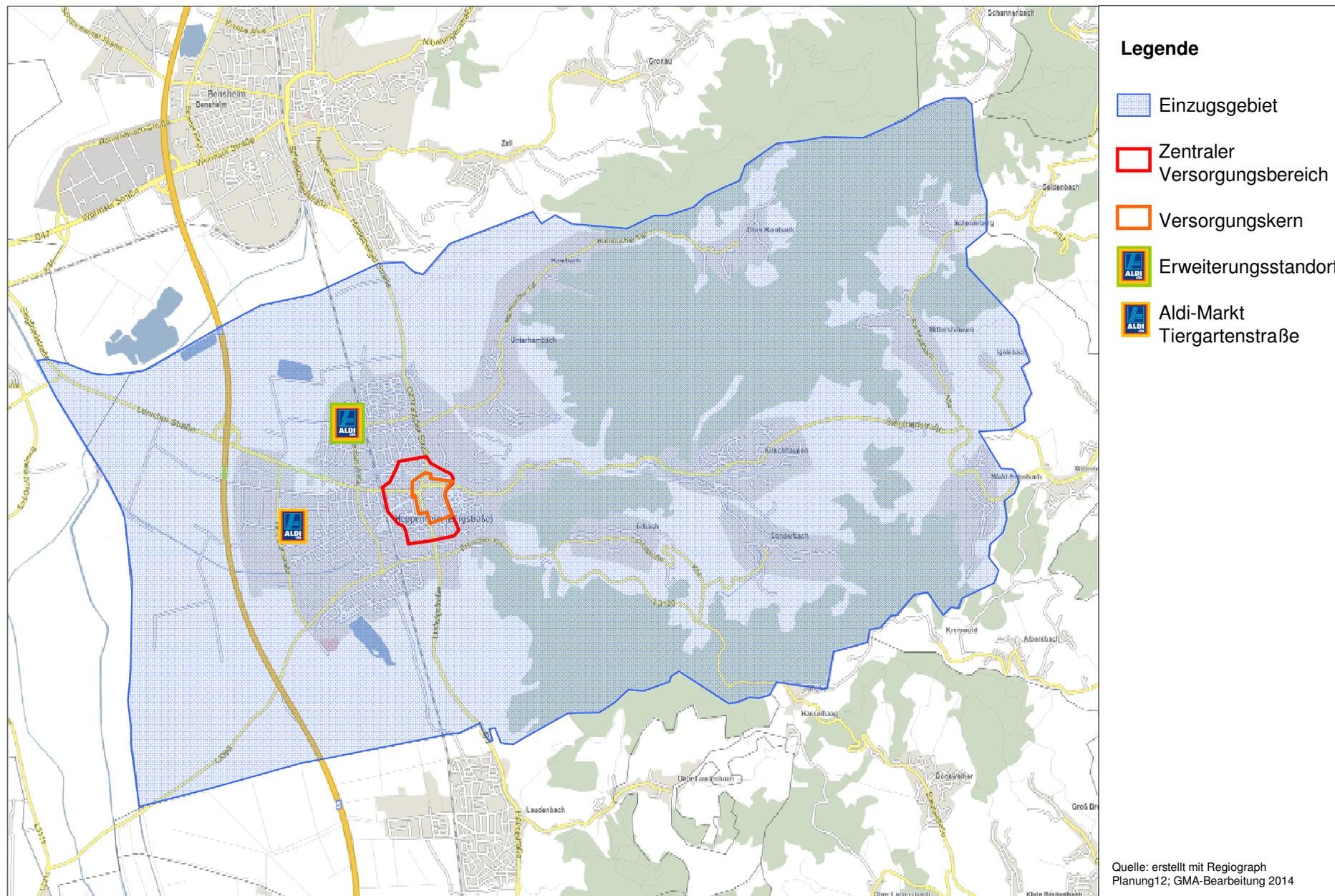
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien, lässt sich für den erweiterten Aldi-Markt kein überörtliches Einzugsgebiet ausweisen (vgl. auch Karte 3):

Einzugsgebiet gesamt: Stadt Heppenheim ca. 25.070 Einwohner¹

Umsätze mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

¹ Quelle Einwohnerzahlen: Hessisches Statistisches Landesamt (Stand: 30.06.2013)

Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Heppenheim



Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten. Für die umliegenden Städte und Gemeinden sind dabei verschiedene Gründe anzuführen.

- Das nördlich von Heppenheim gelegene Mittelzentrum Bensheim verfügt über mehrere, größtenteils großflächige Lebensmittelmärkte, darunter auch zwei Aldi-Märkte. Eine nördliche Ausdehnung des Einzugsgebietes ist daher weitestgehend auszuschließen.
- Der östlich von Heppenheim liegende Gebirgszug Odenwald trennt die Stadt räumlich gesehen von den angrenzenden Gemeinden Mörlenbach und Limbach sowie der Stadt Fürth.
- Die südlich angrenzende baden-württembergische Gemeinde Laudenbach weist aufgrund der räumlichen Nähe sowie des umfassenden Angebotes eine Einkaufsorientierung zur Stadt Hemsbach auf.
- Die westlich gelegene Stadt Lorsch kann einige leistungsstarke Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweisen, darunter auch ein Aldi-Markt.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. € 5.247**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

- Nahrungs- und Genussmittel: ca. € 1.870
- Nichtlebensmittel: ca. € 3.377.

Aufgrund des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter ist für die vorliegende Untersuchung in erster Linie die Nahrungs- und Genussmittelbranche relevant.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen.¹ Die Stadt Heppenheim verfügt über einen überdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizient von 105,3 (Bundesdurchschnitt 100,0).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor in der Stadt Heppenheim auf **ca. 49,4 Mio. €**.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereichs zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfoodsektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

3. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im März 2014 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Heppenheim durchgeführt.

In der Stadt Heppenheim sind (inkl. des Aldi-Standortes) rd. 12.700 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich vorhanden. Eine dominierende Stellung nimmt die **Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße** ein, in der rd. 48 % der Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ansässig ist.

Fotos: Einzelhandelsagglomeration „Tiergartenstraße“



Quelle: GMA-Aufnahmen 2014

¹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2012: Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Der autokundenorientierte Standort weist neben einem REWE Center, einem REWE Getränkemarkt und den Lebensmitteldiscountern Norma und Aldi den Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus sowie einen Media Markt und weitere Fachmärkte verschiedener Branchen auf.

Die Heppenheimer **Innenstadt** verfügt mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche über eine nachrangige Bedeutung für den Lebensmitteleinzelhandel. Das Angebot in der Innenstadt wird ausschließlich durch kleinteiligen Einzelhandel (Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, u. a. Reformhaus, Obst- und Gemüseläden) geprägt.

Fotos: Heppenheimer Innenstadt (Altstadt / Friedrichstraße)



Quelle: GMA-Aufnahmen 2014

Im sonstigen Stadtgebiet befindet sich in integrierter Lage nördlich der Innenstadt ein Netto Lebensmitteldiscounter, der die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohngebiete übernimmt. Des Weiteren befindet sich in Gewerbegebieteslage östlich der Bahntrasse ein Edeka Lebensmittelmarkt sowie westlich der Bahntrasse ein Lidl Lebensmitteldiscounter in Verbundlage mit einem Getränkemarkt.

Nachfolgend werden alle wesentlichen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Stadt Heppenheim aufgeführt:

- **REWE Center**, Tiergartenstraße, ca. 6.500 m² VK: ehemals toom SB-Warenhaus, Lage im Fachmarktstandort Tiergartenstraße, in einem Verbund mit u. a. Fressnapf, REWE Getränkemarkt, KiK und Deichmann, ausreichendes Stellplatzangebot, moderner Marktauftritt, Bäckerei und Spezialanbieter in der Vorkassenzone
- **Edeka**, Kalterer Straße, ca. 1.000 m² VK: Lage östlich der Eisenbahntrasse im Gewerbegebiet, jedoch fußläufige Erreichbarkeit von Wohngebieten, moderner

Markt, ausreichendes Stellplatzangebot, Bäckerei und Tabakwarenladen in der Vorkassenzone

- **Lidl**, Lilienthalstraße, ca. 1.000 m² VK: Lage westlich der Eisenbahntrasse am Rande eines Gewerbegebietes, fußläufige Erreichbarkeit von Wohngebieten, Standortverbund mit einem Fristo Getränkemarkt, ausreichendes Stellplatzangebot, moderner Marktauftritt
- **Aldi**, In der Lahrbach, ca. 1.000 m² VK: Lage im Fachmarktstandort Tiergartenstraße, Standortverbund mit einem Knüller Sonderpostenmarkt und einem Reno Schuhfachmarkt, Lebensmitteldiscounter Norma in fußläufiger Entfernung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das REWE Center, moderner Markt, ausreichendes Stellplatzangebot
- **Netto**, Darmstädter Straße, ca. 800 m² VK: Lage nördlich, direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich, Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete im Stadtzentrum, begrenztes Stellplatzangebot, durchschnittlicher Marktauftritt
- **Norma**, Tiergartenstraße, ca. 400 m² VK: Lage innerhalb des Fachmarktstandortes Tiergartenstraße, angrenzend an den Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, einen Media Markt und den Sonderpostenmarkt Knüller, nicht marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung, insgesamt veralteter Marktauftritt.

Ergänzt werden die genannten Anbieter um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), Convenience-Stores (Tankstellen), Kioske und Spezialanbieter (u. a. ethnische Lebensmittelmärkte, Fabrikverkauf Langnese, Hofläden).

Außerhalb des Einzugsgebietes besteht in den Städten Bensheim, Lorsch und Hemsbach ein umfassendes Einzelhandelsangebot mit Nahrungs- und Genussmitteln. In **Bensheim** ist insgesamt auf vier Lebensmittelvollsortimenter sowie sechs weitere Lebensmitteldiscounter hinzuweisen, u. a. befinden sich hier zwei Aldi Lebensmitteldiscounter. In der Stadt **Lorsch** befinden sich neben einem tegut- und einem REWE Lebensmittelmarkt die vier Lebensmitteldiscounter Netto, Aldi, Penny und Treff 3000. In **Hemsbach** ist in integrierter Lage auf einen Edeka aktiv-Markt und die Lebensmitteldiscounter Norma und Penny hinzuweisen. Das Angebot wird ergänzt durch die autokundenorientierten Standorte an der Berliner Straße (REWE, Aldi, Lidl) und an der Bray-Sur-Seine-Straße (Edeka aktiv-Markt). Die direkt an Heppenheim angrenzende Gemeinde **Laudenbach** weist darüber hinaus einen kleinflächigen nah & gut-Markt im Ortskern auf.

Insgesamt sind somit im Umland von Heppenheim umfangreiche Angebote im Bereich der Lebensmittelmärkte etabliert. Da insbesondere auch im Bereich der Lebensmitteldiscounter modern dimensionierte und leistungsfähige Anbieter existieren, ist nicht davon auszugehen, dass Kunden aus den umliegenden Städten und Gemeinden einen Lebensmitteldiscounter in Heppenheim gezielt aufsuchen würden. Dies ist u. a. auch auf die umfassende Versorgung der umliegenden Städte und Gemeinden mit Aldi-Märkten zurückzuführen.

4. Zusammenfassende Bewertung der Angebotssituation

Als Fazit aus der Betrachtung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet und Umland ist festzuhalten:

- In Heppenheim stellt insbesondere die im westlichen Stadtgebiet befindliche **Einzelhandelsagglomeration „Tiergartenstraße“** aus einem REWE Center, REWE Getränkemarkt, Aldi- und Norma-Markt die größte Einzelhandelsansiedlung im Nahrungs- und Genussmittelbereich dar.
- Darüber hinaus befinden sich in **Gewerbegebieteslage** westlich und östlich der Bahntrasse der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie ein Edeka Vollsortimenter. Beide Märkte weisen trotz Gewerbegebieteslage eine fußläufige Anbindung an Wohngebiete auf.
- In integrierter **Nahversorgungslage** nördlicher der Innenstadt befindet sich des Weiteren ein Netto Lebensmitteldiscounter.
- Der **zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt** weist im Vergleich dazu eine geringe Einzelhandelsausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf.
- Das Nahrungs- und Genussmittelanangebot in Heppenheim konzentriert sich fast ausschließlich auf autokundenorientierte Standorte. Dabei ist insbesondere die ungleiche räumliche Verteilung im Stadtgebiet zu beachten. Sowohl in der Innenstadt als auch im südlichen Stadtgebiet ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden, obwohl dort ein deutlicher Bevölkerungsschwerpunkt mit verdichteter Wohnbebauung liegt.
- Im **Umland von Heppenheim** lässt sich ein ausreichendes Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel konstatieren.

Karte 4: Wettbewerbssituation in Heppenheim und im Umland



IV. Bewertung des Vorhabens

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Umfeld, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind für den geplanten Lebensmitteldiscounter die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund der sehr ausgeprägten Wettbewerbssituation sind die angesetzten Abschöpfungsquoten des Vorhabens als Maximalwerte zu interpretieren.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kann für das Vorhaben mit Kunden aus Heppenheim ein Umsatz von ca. 5,9 Mio. € prognostiziert werden. Inklusive Streuumsätze (ca. 15 % = 1,1 Mio. €) und der Nichtlebensmittel-Sortimente (Umsatzanteil in Höhe von rd. 20 % = 1,7 Mio. €) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Vorhaben auf insgesamt ca.

8,7 Mio. €; dies entspricht einer Flächenleistungsproduktivität von ca. 7.550 € / m² Verkaufsfläche. Das Marktgebiet des Aldi Lebensmitteldiscounters in der Dieselstraße lässt sich vor dem Hintergrund der zweiten Aldi-Ansiedlung in der Fachmarkttagglomeration Tiergartenstraße nicht detailliert abgrenzen. Aufgrund der Überlagerung der Einzugsgebiete beider Aldi-Standorte sind vergleichsweise geringe Marktanteile für den erweiterten Markt zu erwarten. Trotz der intensiven Wettbewerbssituation wird im Folgenden i. S. einer worst case-Analyse ein Marktanteil von max. 12 % angenommen.

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Stadt Heppenheim	ca. 49,4	max. 12	5,9
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 20 %)			1,7
Streuumsatz (ca. 15 %; Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel)			1,1
Gesamt			8,7
GMA-Berechnungen 2014; ca.-Werte, gerundet			

Bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 900 m² auf 1.150 m² ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein zusätzlicher Umsatz von rd. 1,5 Mio. €, der Gesamtumsatz steigt um max. 1,9 Mio. €. Bei der Berechnung dieses Umsatzzuwachses wurde unterstellt, dass der Umsatz proportional zur Verkaufsfläche ansteigt. Dies ist aufgrund des umfassenden Angebotes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und der intensiven Wettbewerbssituation durch einen zweiten Aldi-Markt in Heppenheim eher nicht zu erwarten. Die Verkaufsflächenvergrößerung dient v. a. der attraktiveren Warenpräsentation mit breiten Gängen. Dennoch wird im Folgenden i. S. einer worst case-Analyse von proportionalen Umsatzzuwächsen ausgegangen.

3. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Auswirkungen

Mit der Neuansiedlung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung in Heppenheim und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbsstrukturen sind die stärksten Umverteilungswirkungen bei den räumlich nächstgelegenen Anbietern im nördlichen Stadtgebiet (Edeka, Netto, Lidl) sowie bei den Lebensmittelanbietern in der Fachmarkttagglomeration Tiergartenstraße (Aldi, Norma, REWE Center) zu erwarten. Insgesamt werden ca. 1,9 Mio. € umverteilt, davon ca. 1,5 Mio. € bei Lebensmitteln und ca. 0,4 Mio. € im Nonfood-

segment. Ein Großteil der Umverteilungswirkungen wird in Heppenheim wirksam, ein deutlich geringerer Teil im Umland.

- Im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** von Heppenheim ist durch das Erweiterungsvorhaben von einer Umverteilung von unter 2 % auszugehen. In der Innenstadt sind keinerlei großflächige Lebensmittelmärkte ansässig, das Angebot beschränkt sich auf kleinere Anbieter aus dem Bereich Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger) sowie Spezialanbieter (z. B. Reformhaus, Obst- und Gemüseläden).
- In den **sonstigen Lagen** innerhalb der Stadt Heppenheim können Umsatzrückgänge im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 1,1 Mio. € eintreten. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich dabei v. a. auf den weiteren Aldi sowie den Norma Lebensmitteldiscounter an der Tiergartenstraße und den Lidl-Markt in Gewerbegebieteslage. Darüber hinaus wird ebenfalls der Netto Lebensmitteldiscounter in integrierter Wohngebietslage betroffen sein. Eine Existenzgefährdung eines Marktes ist jedoch bei dieser Größenordnung der Umverteilungswirkungen grundsätzlich auszuschließen.
- Ein geringer Teil des Umsatzes im Lebensmittelsegment wird darüber hinaus als Umsatzabzug gegenüber den Wettbewerber in den **umliegenden Städten und Gemeinden** (Bensheim, Lorsch, Hemsbach, Laudenbach) wirksam (Umverteilungsquote < 1 %). Da sich diese Umsatzumverteilungseffekte auf eine Reihe von im Umland ansässigen, meist leistungsfähige Lebensmittelanbieter verteilen, sind Betriebsgefährdungen gegenüber einzelnen Anbietern auszuschließen.
- Die durch die **Nonfoodsortimente** ausgelösten Umverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen. Der zusätzlich getätigte Umsatz in diesem Segment wird max. 0,4 Mio. € betragen. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedene Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsanbieter in Heppenheim und im Umland verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Betrieben nur marginale Wirkungen.

Zusammenfassend bleiben aufgrund der Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters in Heppenheim und dem Umland alle Umverteilungen deutlich unterhalb der kritischen 10 %-Marke. Absolut betrachtet werden die höchsten Umsatzrückgänge an Standorten au-

Berhalb des zentralen Versorgungsbereiches (nördliches Stadtgebiet, Fachmarktzentrum Tiergartenstraße) eintreten.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes in Heppenheim kann zunächst wie folgt beurteilt werden:

- Die angebotenen Warensortimente des erweiterten Aldi-Marktes liegen in erster Linie im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel). Dementsprechend ist zu prüfen, inwieweit der erweiterte Aldi-Markt am Standort „Dieselstraße“ möglicherweise die Nahversorgung beeinträchtigt.
- Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt wird. Dies ist im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in Heppenheim zu prüfen.

Im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** von Heppenheim sind derzeit keine größeren Lebensmittelmärkte ansässig. Die Nachfrage im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wird durch kleinere Anbieter aus dem Bereich Ladenhandwerk sowie Spezialanbieter (u. a. Reformhaus, Obst- und Gemüseläden) bedient. Vor dem Hintergrund der niedrigen Umsatzumverteilungswirkungen von unter 2 % ist nicht von einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen.

Auch im **weiteren Stadtgebiet** sind nur geringe Umverteilungswirkungen von ca. 2 – 3 % zu erwarten. Von den Umverteilungswirkungen sind v. a. die Lebensmitteldiscounter Lidl, Norma und Aldi an nicht integrierten Standorten im Gewerbegebiet sowie der Netto-Markt im Wohngebiet betroffen. Mit Ausnahme des Norma Lebensmitteldiscounters an der Tiergartenstraße weisen jedoch alle Märkte einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Vor diesem Hintergrund und den geringen absoluten Umsatzumverteilungen ist eine Gefährdung der ansässigen Lebensmittelbetriebe sowohl in den Nahversorgungslagen als auch in den sonstigen Standorten in Gewerbegebieten in Heppenheim nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass im Gegensatz zum zentralen Versorgungsbereich und

der Nahversorgungslage des Netto Lebensmitteldiscounters die Umsatzeinbußen bei den dezentral platzierten Märkten als reine Wettbewerbswirkung ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung außerhalb des Einzugsgebietes in den Städten und Gemeinden im Umland können ausgeschlossen werden. Das Erweiterungsvorhaben in Heppenheim besitzt kein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet, da sowohl in Bensheim, Lorsch und Hemsbach bereits Aldi-Standorte vorhanden sind. Die Umsatzumverteilungseffekte (unter 1 %) werden zu keinen Auswirkungen auf die dort bestehenden Nahversorgungsstrukturen oder zu einer Schädigung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Innenstädte führen.

5. Bewertung der raumordnerischen Vereinbarkeit

Hinsichtlich der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses, wie in Kapitel I angeführt, ist das Planvorhaben im vorliegenden Fall folgendermaßen zu bewerten:

▪ Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot

Lt. **Zentralitätsgebot** dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Darüber hinaus haben sich großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß **Kongruenzgebot** nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich im Mittelzentrum Heppenheim, das für großflächige Einzelhandelsprojekte in Betracht kommt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist auf die Stadt Heppenheim selbst begrenzt, da in den Umlandstädten Bensheim, Lorsch und Hemsbach heute schon ein umfassendes Angebot im Lebensmittelbereich besteht. Somit erfüllt der Standort sowohl das Zentralitätsgebot als auch das Kongruenzgebot.

▪ **Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot**

Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** besagt, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig sind. Darüber hinaus müssen gemäß dem **städtebaulichen Integrationsgebot** die großflächigen Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und –verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV integriert werden.

Gemäß dem Regionalplan Südhessen befindet sich das Erweiterungsvorhaben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Das direkte Umfeld des Lebensmittelmarktes ist hauptsächlich durch Gewerbenutzungen sowie öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr, Polizei, Deutsches Rotes Kreuz) geprägt. Vereinzelt befinden sich südlich entlang der Borsigstraße und Daimlerstraße sowie nördlich an der Hans-Kohl-Straße / Am Tonwerk Wohnnutzungen. Das nächstgelegene baulich verdichtete Wohngebiet befindet sich nordöstlich der Bahntrasse in einer Entfernung von rd. 800 m. Demnach verfügt der Standort heute über keine fußläufige Anbindung an verdichtete Wohngebiete. Perspektivisch ist jedoch auf die geplante Siedlungsentwicklung nördlich der Bürgermeister-Kunz-Straße hinzuweisen, für die der Aldi Lebensmitteldiscounter eine hohe Versorgungsfunktion übernehmen wird. Eine Anbindung an den ÖPNV wird durch eine rd. 100 m entfernte Haltestelle sichergestellt.

▪ **Beeinträchtungsverbot**

Lt. Einzelhandelserlass Hessen wird das **Beeinträchtungsverbot** verletzt, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte vorliegt, d. h. wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine solche Annahme ist ein Umsatzverlust bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen zentrenrelevanten Sortimente von ca. 10 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Heppenheim belaufen sich deutlich unter der 10 %-Schwelle. Demnach sind städtebauliche Folgewirkungen hieraus nicht abzuleiten. Auch in den Nahversorgungslagen sowie in

den autokundenorientierten Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten im sonstigen Stadtgebiet ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

V. Fazit

Die Erweiterung des Aldi-Marktes in Heppenheim ist zusammenfassend folgendermaßen zu bewerten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters am Standort „Dieselstraße“ von rd. 900 m² auf ca. 1.150 m² Verkaufsfläche.
- Das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Heppenheim und umfasst ca. 25.070 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelsegment von 49,4 Mio. €.
- In Heppenheim ist mit fünf Lebensmitteldiscountern, einem Lebensmittelsupermarkt und einem SB-Warenhaus ein umfassendes Nahrungs- und Genussmittelangebot vorhanden. Abgesehen vom Netto Lebensmitteldiscounter östlich der Bahntrasse befinden sich alle Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen. Die höchste Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment befindet sich hierbei in der Fachmarkttagglomeration an der Tiergartenstraße, bestehend aus einem Norma und Aldi Lebensmitteldiscounter sowie dem REWE Center. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt weist mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche ein eingeschränktes Lebensmittelangebot bestehend aus Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien) und Spezialanbietern (u. a. Reformhaus, Obst- und Gemüseläden) auf.
- Im überörtlichen Einzugsgebiet befindet sich v. a. in Bensheim, Lorsch und Hemsbach ein umfassendes Angebot mit weiteren Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelmärkten.
- Die perspektivische Umsatzleistung des Aldi Lebensmitteldiscounters beträgt maximal 8,7 Mio. €, wovon ca. 7,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich entfallen.
- Die Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie in den sonstigen Einzelhandelslagen von Heppenheim liegen deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. In der Innenstadt von Heppenheim sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden, lediglich Spezialanbieter sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks. Vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungswirkungen von weniger als 2 % kann die Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Aldi-

Erweiterung ausgeschlossen werden. Auch im sonstigen Stadtgebiet, sowohl in der Nahversorgungslage östlich der Bahngleise als auch in den Gewerbegebieten, liegen die Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 2 und max. 3 %. Demnach ist nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung der ansässigen Lebensmittelanbieter auszugehen.

- Das Erweiterungsvorhaben befindet sich im Mittelzentrum Heppenheim, das für großflächige Einzelhandelsprojekte in Betracht kommt. Das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes beschränkt sich auf die Stadt Heppenheim. Das Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot wird demnach von dem Erweiterungsvorhaben eindeutig eingehalten. Der Aldi-Markt befindet sich derzeit in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand) und weist aktuell nur eine deutlich eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung auf. Perspektivisch kann der Aldi-Markt jedoch die fußläufige Versorgung der geplanten nördlichen Siedlungsflächen übernehmen. Im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot liegen die Umverteilungsquoten in Heppenheim sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %. Die Erweiterung würde demnach nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen

Karten- und Tabellenverzeichnis		Seite
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Mikrostandort „Dieselstraße“ in Heppenheim	13
Karte 3:	Einzugsgebiet des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters in Heppenheim	16
Karte 4:	Wettbewerbssituation in Heppenheim und im Umland	22
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Lebensmitteldiscounters	24