

STADT HEPPENHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 126 „LEBENSMITTELMARKT LILIENTHAL- STRASSE 3“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

MAI 2023

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 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	9
6. Artenschutz	9
7. Planung	13
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	13
7.1.1 Zielsetzungen der Fa. Lidl	13
7.1.2 Umfang der Erweiterung	13
7.1.3 Sortimentsstruktur	14
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	14
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	17
7.2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	17
7.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
7.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	18
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7.4 Verkehrserschließung	19
7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	20
7.6 Immissionsschutz	21
7.7 Ver- und Entsorgung	23
7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	24

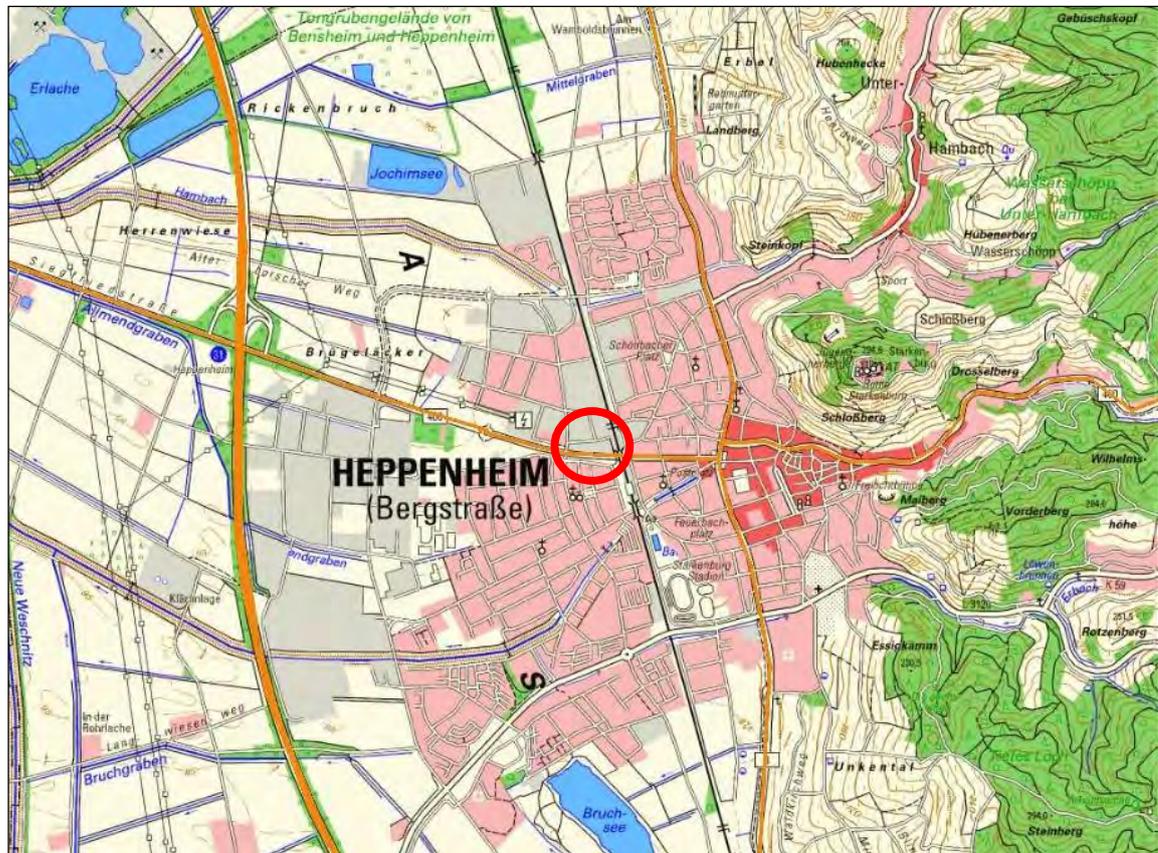
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	24
8.1 Räumlicher Einzugsbereich	25
8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	27
8.4 Umsatzherkunft	29
8.5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	30
8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	33
9. Durchführungsvertrag	38
10. Bodenordnung	40

Anlage:

- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG)
- Schallimmissionsprognose Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 "Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3", Stadt Heppenheim, erstellt durch DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 16.08.2020
- Auswirkungsanalyse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Lilienthalstraße 3“ in der Stadt Heppenheim, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 28.09.2020

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie und nördlich der Lorscher Straße (B 460).



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Lilienthalstraße (Flurstücke Flur 11 Nr. 202/4, 203/9 und 203/11)
- im Osten
durch die westliche Grenze des Fuß- und Radwegs entlang der Bahnlinie (Flurstück Flur 11 Nr. 201/13)
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Straßenflurstücks der Lorscher Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 45/1

- im Westen
 durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks Flur 11 Nr. 48/1 und durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 11 Nr. 49/2.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke Flur 11 Nr. 42/1, 43, 44/1, 46/2, 46/3, 47, 48/4 und 202/5.

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

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. Lidl betreibt auf dem Anwesen Lilienthalstraße 3 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. Lidl eine Erweiterung des Marktes an.

Auf den vorhandenen Grundstücken soll durch den Abriss und Neubau des Marktgebäudes und in diesem Zusammenhang durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher 788 m² auf ca. 1.290 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. Lidl 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 Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. Aufgrund der maßgeblichen umgebenden Nutzungen liegt für das Plangebiet eine Prägung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Ein Einzelhandelsmarkt in der geplanten Größenordnung ist aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur in Kerngebieten oder in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig. Für die geplante

Erweiterung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Heppenheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im zentralen und westlichen Stadtbereich von wesentlicher Bedeutung. Ein Verlust dieses Marktstandorts würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstrukturen in Heppenheim führen. Die Stadt Heppenheim sieht daher die städtebauliche Erforderlichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der bestehende Markt gesichert, aber auch so entwickelt werden kann, dass er auch weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im zentralen und westlichen Stadtbereich von Heppenheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. Lidl decken sich daher 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 BauGB 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 § 7 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

Stadtbezogene Vorgaben

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung ist Heppenheim im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum eingeordnet. In Mittelzentren sollen Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Auch sind Mittelzentren im Regionalplan Südhessen Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Flächenbezogene Vorgaben

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

Gemäß Regionalplan Südhessen sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Heppenheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung anzusiedeln. In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Beide Zielsetzungen beziehen sich auf die Ansiedlung von Betrieben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bestandorientierte Erweiterung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 sind folgende Einzelhandelsbezogene Vorgaben verankert:

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist gemäß den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Stadt Heppenheim ist im Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 als Mittelzentrum eingestuft, in dem großflächige Einzelhandelsvorhaben demnach grundsätzlich zulässig sind. Dabei ist die Verkaufsfläche

von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

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 -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 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, wird im Bebauungsplan nicht mehr an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten. 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.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die maßgebliche Umgebung des Plangebiets im Norden und Westen zeigt sich als dicht bebauter Gewerbegebiet mit einem Mosaik aus gewerblichen Bauten verschiedener Größe und Nutzung sowie einzelnen ergänzenden Betriebswohnungen. Aufgrund dieser umgebenden Nutzungen liegt für das Plangebiet eine Prägung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Die Wohnbebauung südlich des Plangebiets kann aufgrund der trennenden Wirkung der Lorsche Straße nicht mehr im Sinne des § 34 BauGB als das Plangebiet prägende Umgebung bewertet werden. Gleiches gilt für die Baustrukturen östlich der Bahnlinie.

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, regelmäßig gemäß § 11 BauNVO nicht zulässig. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung des Baurechts nötig.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

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

6. Artenschutz

Für das Planungsgebiet kann insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume 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.

Stadt Heppenheim - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Lebensmittelmarkt Lilienthalstraße 3“ Satzungsfassung 25.05.2023

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten 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.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich einerseits um noch jüngere Laubbäume zur Verschattung der Stellplatzanlage sowie um klassische Bodendecker und niedrige Sträucher zur Begrünung der zugehörigen Pflanzbeete im Bereich der Stellplatzanlage. Weiterhin befindet sich südöstlich des bestehenden Marktgebäudes eine sich weitgehend selbst überlassene Gehölzfläche.



Bestandssituation im Planungsgebiet (Quelle: www.bing.de)



Blick über die Stellplatzanlage

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Vom vorhandenen Baumbestand ist die Rodung von ca. 25 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Spitzahorn und Platanen mit einem Alter von ca. 20 Jahren, wobei nur ein Teil der Bäume als ausreichend vital eingestuft werden kann. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden. Aufgrund des geringen Alters weisen die zu rodenden Bäume keine Höhlen oder Halbhöhlen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Fledermaus- oder höhlenbrütender Vogelarten dienen könnten. Eine Besiedelung der zu rodenden Bäume durch streng geschützte holzbewohnende Käferarten kann angesichts deren geringen Alters ebenfalls ausgeschlossen werden. Einer möglichen Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nestbrütender Vogelarten kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Rodungszeiten vorgebeugt werden.

Die ruderalisierte Grünfläche südöstlich des bestehenden Marktgebäudes liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird vom beabsichtigten Vorhaben nur randlich tangiert. Möglicherweise vorkommende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten sowie streng geschützter Tierarten bleiben daher dort erhalten.



Grünfläche südöstlich des bestehenden Marktgebäudes

Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes durch das mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragte Büro ergaben sich weder Hinweise auf Höhlen oder Nischen für Fledermäuse noch Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten.

Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Umfeld ist gewährleistet, dass nach der Rodung der Bäume und Sträucher im Plangebiet die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld ebenfalls 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 möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

7. Planung

7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1 Zielsetzungen der Fa. Lidl

Der von der Fa. Lidl betriebene Einkaufsmarkt auf dem Anwesen Lilienthalstraße 3 soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation, durch breitere Gänge sowie durch eine niedrigere Regalierung
- 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 Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße beträgt 788 m². Im Rahmen der Erweiterung soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.290 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	788 m ²	1.290 m ²	+ 502 m ²
Geschossfläche	1.500 m ²	2.180 m ²	+ 680 m ²
Stellplatzzahl	118 St.	100 St.	- 18

In der „Satzung der Kreisstadt Heppenheim über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ vom 16.06.2011 in der Fassung vom 02.07.2020 werden 1 Kfz-Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche sowie ein Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche gefordert. Daus ergibt sich eine baurechtlich notwendige Zahl von 86 PKW-Stellplätzen und von 13 Fahrradstellplätzen. Die Planung hält diese Vorgaben ein.

Stelle zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung für die westlich der Bahnlinie gelegenen Wohnbereiche für erforderlich hält, erfolgt innerhalb des Geltungsgebietes der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung der konkret geplanten Nutzung. Zugelassen wird ein der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Heppenheim dienender Lebensmittel-Discountmarkt insbesondere für Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen). Zulässig sind neben dem Hauptsortiment Lebensmittel somit auch sonstige nahversorgungsrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel zulässig. Die Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente wird jedoch begrenzt (siehe unten).

Die Stadt ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und der BauNVO gebunden. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung einer Gebietsart gemäß BauNVO ist nicht erkennbar. Daher erfolgt eine konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzung entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung des Vorhabenträgers..

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit 1.290 m² festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Konzernvorgabe für künftige Marktstandorte. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche berücksichtigt dabei zugleich das Ergebnis der in Kapitel 8 dargestellten Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen hinsichtlich der Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche in Heppenheim und in den Nachbarkommunen.

Eine abschließende städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung einer Verkaufsfläche in dieser Größenordnung ist zwar nicht gegeben; es besteht jedoch zugleich auch keine städtebauliche Anforderlichkeit, die Verkaufsfläche auf ein geringeres Maß zu begrenzen.

Lediglich in Bezug auf die Randsortimente wird ein städtebaulicher Reguliungsbedarf gesehen. Um nachteilige Auswirkungen auf den kleinteilig strukturierten Facheinzelhandel in der Innenstadt von Heppenheim zu begrenzen, erfolgt daher ergänzend zur Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche eine Begrenzung der Verkaufsfläche der über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehenden Sortimente. Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) eingestuften Warengruppen hinausgehen, wird daher auf ca. 15 % (200 m²) der zulässigen Verkaufsfläche fixiert. Aufgrund der besonderen Zentrenrelevanz der im Regionalplan Südhessen ebenfalls als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ eingestuften Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden diese zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Innenstadtbereich - über die

Vorgaben des Regionalplans Südhessen hinaus – ebenfalls den sonstigen Sortimenten zugerechnet. Zudem wird - innerhalb der 200 m² Verkaufsfläche für Randsortimente - die Verkaufsfläche für folgende Sortimente weitergehend begrenzt, um mögliche Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandel in der Innenstadt zu minimieren:

- Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Schulbedarf max. 15 m² Verkaufsfläche
- sonstige dauerhaft angebotene Randsortimente (insbesondere Tiernahrung) max. 35 m² Verkaufsfläche
- regelmäßig wechselnde Aktionswaren max. 150 m² Verkaufsfläche

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

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Werbeanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird klarstellend geregelt, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen sind.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird als Maß der baulichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei an der konkreten Planung für das Gebäude, wobei noch ein ausreichender Spielraum für eine geringfügige Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume verbleibt.

Um die zugehörigen Nebenanlagen und insbesondere die zugehörigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets sicher unterbringen zu können, darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist angesichts der konkret geplanten Nutzungen im Interesse einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Sicherung einer umfassenden Nahversorgung für die angrenzenden Wohnbereiche erforderlich. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang zudem, dass unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet mit den Flurstücken 45/1 und 48/1 sowie der Böschung zur Lorsche Straße Grünflächen bestehen, die zwar nicht Teil des Vorhabengebiets sind, aber den optisch

wahrnehmbaren Versiegelungsgrad mindern.

Bei einem Versiegelungsgrad von 0,9 ergibt sich für das unmittelbare Vorhabengebiet (Flurstücke 42/1, 43, 44/1, 46/2, 46/3, 47, 48/4 und 202/5) eine zulässige Versiegelung von ca. 6.100 m². Da das unmittelbare Vorhabengebiet bereits heute einen Versiegelungsgrad von ca. 0,85 aufweist, ergibt sich durch die Planung gegenüber dem Bestand nur eine zusätzliche Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 300 m². Diese zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wird durch eine verpflichtende Begrünung der Dachfläche (siehe Kapitel 7.2.6) kompensiert.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 8 m über der Höhe der Lilienthalstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, begrenzt. Damit fügt sich der Baukörper des neuen Marktes in die städtebauliche Struktur der umgebenden Gewerbebauten ein. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Durch die festgesetzte GRZ, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss wird in Verbindung mit der ergänzend getroffenen Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe die maximal mögliche Gebäudekubatur ausreichend eingegrenzt. Es ist damit sichergestellt, dass keine überdimensionierten Bauwerke entstehen können. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt und entsprechend der konkreten Vorhabenplanung im Osten des Plangebiets verortet. Zur südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Lorscher Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 3 m, zur östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Bahnlinie einen Abstand von mindestens 2,5 m ein.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

7.2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch ohne gesonderte Festsetzung auf dem gesamten Grundstück zulässig. Eine Anforderlichkeit für einschränkende Regelungen ist nicht gegeben.

Garagen sind aufgrund ihrer größeren städtebaulichen Wirkung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Nutzbarkeit der im Straßenraum vorhandenen öffentlichen Parkplätze sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit

wird geregelt, dass von der Lilienthalstraße aus maximal eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 11 m Breite zulässig ist. Zugleich wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind somit nicht zulässig.

Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Lorscher Straße (B 460) ist durch die vorhandene öffentliche Grünfläche zwischen Straße und Marktgelände unterbunden. Ergänzend ist auf Wunsch von Hessen Mobil ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Ausgehend von einer entsprechenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) im Bereich des Baugrundstücks in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Damit kann eine ausreichende Verschattung der Stellplatzanlage gewährleistet und die Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzewellen zumindest etwas gemildert werden.

Die Festsetzung, dass alle Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern und von Dachflächen, die zur Aufstellung betriebstechnischer Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte, Wärmetauscher) benötigt werden - mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Mit der Dachflächenbegrünung wird die sich durch die Planung im Vergleich zum Bestand ergebende Mehrversiegelung von ca. 300 m² kompensiert.

Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass Mauersockel – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen sind, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere erhalten werden.

Zum Schutz von Insekten dürfen darüber hinaus für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

7.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzung, dass nicht überdachte Stellplätze versickerungsfähig zu

befestigen sind, ergibt sich aus den Regelungen der Stellplatzsatzung Heppenheim. Dadurch kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet zumindest gemindert werden.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf Regelungen zur Dachneigung und zur Gestaltung von Werbeanlagen beschränkt.

In Hinblick auf die Dachneigung werden – ausgehend von der konkreten Planung und in Korrespondenz zur festgesetzten Dachbegrünung - Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung zugelassen.

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eng begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur eine freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO und nur in einem 5 m breiten Streifen entlang der Lilienthalstraße zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlage darf höchstens 6,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Lilienthalstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt, liegen. Die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,7 qm betragen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erscheinen städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

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 Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Zur Sicherung der vorhandenen Parkplätze in der Lilienthalstraße wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind somit nicht zulässig. Weiterhin wird von der Lilienthalstraße aus maximal nur eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 11 m Breite zugelassen.

Durch die Neuorganisation der Stellplatzanlage und die vorgesehene

Verbreiterung der einzelnen Stellplätze von bisher 2,5 m auf künftig 2,7 m Breite geht ein Teil der Stellplätze verloren. Statt bisher 118 Stellplätze stehen künftig nur noch 107 Stellplätze zur Verfügung. Gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung sind für Verbrauchermärkte mindestens 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche vorzuhalten. Bei einer Verkaufsfläche von 1.290 m² sind damit mindestens 86 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird auch bei einer Erweiterung des bestehenden Marktes eingehalten.

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 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPg, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, verwiesen.

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

	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Fläche			
Hauptgebäude (GRZ 0,35 / Bestand)	1.500 m ²	2.370 m ²	+ 870 m ²
Nebenanlagen (Überschreitung bis GRZ 0,9)	4.300 m ²	3.730 m ²	- 570 m ²
Summe versiegelte Fläche	5.800 m²	6.100 m²	+ 300 m²
unversiegelte Fläche			
unversiegelte Flächen der privaten Baugrundstücke	980 m ²	680 m ²	- 300 m ²
Plangebiet	6.780 m²	6.780 m²	

Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 300 m² zugelassen. Die konkret vorgesehene Vergrößerung des Gebäudes geht dabei vorrangig zu Lasten der bisher durch Stellplätze und Zufahrten versiegelten Flächen und nur auf ca. 300 m² zu Lasten der unversiegelten Flächen der Randeingrünung bzw. der Parkplatzeingrünung. Damit gehen durch die Planung gegenüber dem Bestand 300 m² offene Bodenflächen mit ihren natürlichen Bodenfunktionen verloren. In Bezug auf das Arten- und Biotoppotential, das lokale Klima sowie den Wasserhaushalt ergibt sich jedoch eine Kompensation durch die Dachflächenbegrünung. In Bezug auf das Siedlungs- und

Landschaftsbild ist die vorgesehene und durch die GRZ von 0,35 beschränkte Vergrößerung des Gebäudes innerhalb der Ortslage und im direkten Anschluss an ein Gewerbegebiet nicht als zusätzlicher Eingriff zu werten, da sich das geplante Gebäude in diese Umgebung einfügt und das Siedlungsbild nicht zum negativen verändert wird.

Die 25 Laubbäume im Bereich der Stellplätze, die aufgrund der Neuordnung der Stellplatzanlage gefällt werden müssen, werden in gleicher Anzahl und in einer angemessenen Qualität wieder hergestellt. Da ein Teil der Bestandsbäume bereits als geschädigt oder abgängig zu bewerten ist, sorgt die Neubepflanzung mit gesunden und robusteren Exemplaren für eine geringfügige Aufwertung. Entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim ist die Stellplatzanlage zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Die trotz der Dachflächenbegrünung verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim hingenommen.

Ein Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 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

In Folge der Planung ergeben sich Veränderungen der Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie das Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Immissionsprognose (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 16.08.2020) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 7.1) näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren Teil der Begutachtung:

- Öffnungszeit zwischen 7 - 21 Uhr so, dass der Parkplatz um 22 Uhr geräumt ist,
- Andienung im Tagzeitraum zwischen 6 - 20 Uhr,
- während der Verladearbeiten kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten,
- Einhausung des Verladebereiches über eine Länge von 20 m, bestehend aus seitlicher Wand und Dach (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption,

- Integralanlage (Haustechnik) mit einem Schalleistungspegel tags und nachts von LWA ≤ 66 dB(A). Die Anlagengeräusche sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig,
- Papierpresse im Gebäude

Die Schutzwürdigkeit der nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorte wurde entsprechend den Vorgaben der TA Lärm gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den dort jeweils maßgebenden Bebauungsplänen festgelegt.

Gemäß TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte als Summe aller gewerblichen Immissionen am Immissionsort zu verstehen. Die Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe muss jedoch nicht berücksichtigt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Das Schallgutachten kommt unter Berücksichtigung der oben genannten Randbedingungen zu folgenden Immissionsbelastungen an den nächstgelegenen Immissionsorten:

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Maximalpegel [dB(A)]			
		tags	nachts	Bestand		Planung	
				tags	nachts	tags	nachts
Am Steinernen Weg 2A	WA	55	40	49,1	12,5	47,5	11,3
Schillerstraße 28	WA	55	40	50,9	14,7	48,9	13,5
Schillerstraße 27	WA	55	40	50,7	16,4	45,9	15,0
Goethestraße 24	WA	55	40	50,5	20,9	40,4	19,7
Kalterer Straße 9	WA	55	40	39,3	15,4	37,7	16,9
Lilienthalstraße 2	GE	65	50	43,5	15,1	43,0	15,3

Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten. Eigene Darstellung nach „SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 126 "Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3", Stadt Heppenheim“, erstellt durch DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 16.08.2020

Im Einwirkungsbereich des geplanten Neubaus werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Auch die Vorgaben der TA Lärm zu den zulässigen Maximalpegeln werden gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen somit nicht.

Im Vergleich zum Bestand ergibt sich für alle Immissionsorte eine zum Teil deutliche Lärminderung.

Verkehrslärm

Gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm sind - außer in Gewerbe- und Industriegebieten - die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Bei einem durch den geplanten Markt bedingten Verkehrsaufkommen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von 5 LKW und 1.200 PKW beträgt bei Gleichverteilung der Verkehrsströme nach Norden und nach Süden der gemäß RLS-90 berechneten Beurteilungspegel an der ca. 40 m von der Mittelachse der Weiherhausstraße entfernten Wohnbebauung im Bereich der südlich gelegenen Umlandstraße aufgerundet tags 44 dB(A). Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs (entsprechend einer Pegelerhöhung um 3 dB(A)) in der Weiherhausstraße führte, wäre gemäß Schallgutachten an der nächstgelegenen Wohnbebauung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Auf das Anwesen wirken zugleich Verkehrsimmissionen von der Lorscher Straße im Süden 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

Es liegen keine Kenntnisse oder Hinweise über Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor.

7.7 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse. Im Rahmen der Planung wird zwar eine zusätzliche Versiegelung auf

300 m² zugelassen. Diese zusätzliche Versiegelung wird jedoch durch eine Dachflächenbegrünung auf mindestens 1.420 m² kompensiert. Durch das Wasserrückhaltevermögen der begrüneten Dachfläche wird eine Mehrbelastung des Kanalnetzes vermieden.

Dessen ungeachtet wird zur weitergehenden Entlastung des Kanalnetzes - soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - eine Versickerung des anfallenden nicht schädlich 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 gewerblich 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 entgegenstehen.

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das von der Stadt Heppenheim beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in

Heppenheim, Lilienthalstraße. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit Datum vom 28.09.2020 erstellt.

8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Bei der gutachterlichen Bestimmung des Einzugsgebiets des vorliegenden Lidl-Markts wurden insbesondere

- die Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, künftig Verkaufsflächengröße, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung,
- die Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Lidl-Filialen und anderer Lebensmitteldiscounter)
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen) sowie
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens

berücksichtigt. In Bezug auf die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum ist wesentlich, dass das Angebotskonzept der Fa. Lidl sich nur geringfügig von dem anderer Lebensmitteldiscounter unterscheidet, so dass auch ein künftig grundlegend erneuerter Markt in konzeptioneller Hinsicht kein Alleinstellungsmerkmal erreichen kann.

Da sich weder die Wettbewerbssituation noch das Sortimentsspektrum der Lidl-Filiale durch die Flächenerweiterung verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich ihre Marktbedeutung durch das Vorhaben vergrößert. Daher entspricht das Einzugsgebiet des erweiterten Markts dem des Betriebs in seiner bisherigen Größe.

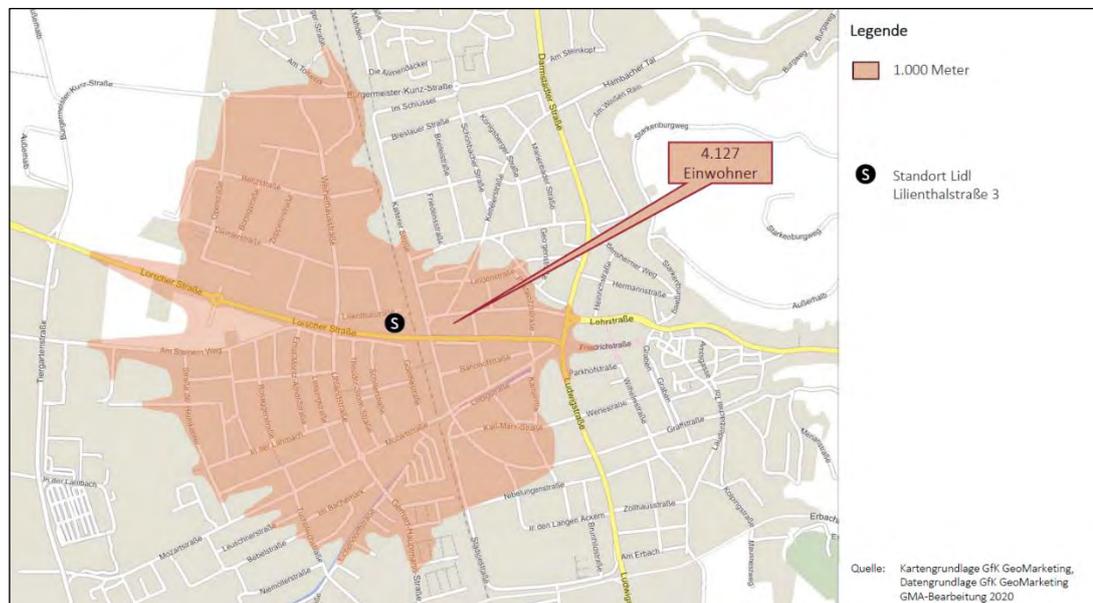
Die Auswertung einer für die Lidl-Filiale in Heppenheim im März 2018 durchgeführten Kundenwohnortbefragung ergab, dass 86 % der befragten Kunden in der Stadt Heppenheim leben. Weitere 7,3 % wohnen in anderen Kommunen im Landkreis Bergstraße. Aus den umliegenden Städten und Gemeinden kommen jeweils nur wenige Kunden zum Lidl nach Heppenheim (max. 0,3 % der dortigen Einwohnerzahlen). Dies belegt deutlich, dass wegen der Präsenz anderer Lidl-Filialen im Umland das Vorhaben außerhalb von Heppenheim keine regelmäßige

Marktdurchdringung erringen kann. Auch in Heppenheim selbst erreicht Lidl keine marktbeherrschende Stellung.

Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße beschränkt sich somit laut der GMA-Auswirkungsanalyse – wie bislang – im Wesentlichen auf die Stadt Heppenheim mit insgesamt ca. 26.100 Einwohnern.

Um die unterschiedlich ausgeprägten Intensitäten der Einkaufsverflechtungen mit dem Standort zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet von der GMA in zwei Zonen geteilt:

- Im Nahbereich (Fahrrad-Entfernung von 1.000 m um den Standort Lilienthalstraße 3), wo es keine konkurrierenden Lebensmittelmärkte gibt, ist von einer besonders hohen Bindung der Wohnbevölkerung an den Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort aus-zugehen. Hier leben derzeit ca. 4.130 Einwohner, für die Lidl der einzige Nahversorger ist.



Nahbereich (Fahrrad-Distanz 1.000 m um den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim. Aus: GMA, 28.09.2020, S. 22)

- Im übrigen Stadtgebiet von Heppenheim konkurriert das Vorhaben hingegen mit anderen Lebensmittelmärkten, darunter auch 3 Discountern, die sich ebenso wie der Vorhabenstandort in günstiger Pkw-Erreichbarkeit befinden. Hier ist deshalb mit einer deutlich geringeren Einkaufsverflechtung zu rechnen. Das Einwohnerpotenzial beläuft sich hier auf ca. 21.970 Einwohner.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sind außerdem gelegentliche Einkäufe von Kunden aus umliegenden Kommunen zu erwarten (z. B. durch Arbeitspendler). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog.

Streukunden berücksichtigt. Jedoch ist in Bezug auf die angrenzenden Orte, insbesondere die Mittelzentren Bensheim und Lorsch, nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Heppenheim auszugehen. So verfügen die Städte Bensheim und Lorsch, die westlich und nördlich an Heppenheim angrenzen, über eigene moderne Lebensmittelmärkte (Bensheim u. a. zwei Lidl-Filialen). Aus den Gemeinden im Odenwald und aus Laudenbach sind ebenfalls keine eindeutigen Bindungen zum Planstandort an der Lilienthalstraße zu erwarten, da deren Bewohner deutlich stärker zu anderen, näher gelegenen Einkaufsstandorten (z. B. Fürth, Rimbach, Mörlenbach, Hemsbach) orientiert sein dürften, zumal aus den Odenwaldgemeinden auch bereits erhebliche Entfernungen zum Planstandort (mindestens 12 km) und z. T. beschwerliche Straßenführungen vorliegen.

8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Heppenheim ca. 63,1 Mio. €, davon ca. 10,0 Mio. im Nahbereich.

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.

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den modernisierten Lidl-Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus Heppenheim von ca. 5,7 Mio. € (Worst-Case). Für Streukunden wurde ein Umsatzanteil von ca. 14 % angesetzt. Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Lidl ca. 20 %) beträgt die Gesamtumsatzerwartung für den modernisierten Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße im Worst Case ca. 8,3 Mio. €.

Von der Gesamtumsatzerwartung entfallen ca. 6,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Drogeriewaren und Tiernahrung sowie ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Nonfood-II-Artikel (z. B. Textilien, Schuhe, Elektro, Spielwaren, Gartenbedarf).

Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- Herkunft in %
Nahbereich	10,0	30 %	3,0	0,7 – 0,8	3,7 – 3,8	45 %
Übr. Stadtgebiet	53,1	5 %	2,7	0,7	3,4	41 %
Heppenheim ges.	63,1	10 %	5,7	1,4 – 1,5	7,1 – 7,2	86 %
Streuumsätze**			0,9	0,2 – 0,3	1,1 – 1,2	14 %
Insgesamt			6,6	1,7	8,3	100 %
* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 20 % zu veranschlagen.						
** Umsatzanteil hier ca. 14 %						
GMA-Berechnungen September 2020 (ca.-Werte, gerundet).						

Marktanteile und Umsatzerwartung des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße in Heppenheim nach Modernisierung. Aus: GMA, 28.09.2020, S. 36

In Bezug auf die vorgesehene Verkaufsfläche errechnet sich aus der Umsatzerwartung eine Flächenproduktivität von ca. 6.500 € / m² Verkaufsfläche. Dies liegt noch über der maximalen Flächenleistung, die vom Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertag für Lebensmitteldiscounter angegeben wird (max. 6.000 € / m² Verkaufsfläche). Hieran zeigt sich der Worst-Case-Ansatz der Berechnung. Sie liegt auch weit über dem Durchschnitt für Lidl-Märkte in Deutschland 2018 (ca. 6,6 Mio. €). Hierin spiegeln sich zum einen die günstigen Standortbedingungen, die Nähe zu dicht bebauten Wohngebieten sowie das attraktive Angebotskonzept wider, zum anderen auch der geforderten Worst-Case-Ansatz. Noch höhere Werte sind aber wegen des von anderen Lebensmitteldiscountern (insbesondere Aldi-Märkten in Heppenheim, Lidl-Filialen im Umland) beschränkten Einzugsgebiets nicht realistisch.

Ausgehend von der durchschnittlichen Umsatzleistung von Lidl-Filialen ergibt für die geplante Modernisierung sich also im Worst Case ein zusätzlicher Umsatz von ca. 1,7 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,3 Mio. € und ca. 0,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Nur dieser Umsatzanteil wird wettbewerbswirksam.

Die GMA weist in diesem Zusammenhang darauf hin dass sich der Umsatz je m² Verkaufsfläche nicht gleichlaufend mit der Flächenerweiterung entwickelt, weshalb die Flächenproduktivität sinken wird. Ursache dafür ist, dass das bisher angebotene Sortiment unverändert bleibt. Die Verkaufsflächenerweiterung soll vielmehr in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen und der technischen Modernisierung des Marktes dienen. Auch weiterhin wird die Filiale in Heppenheim das typische Sortimentsspektrum von Lidl anbieten und sich diesbezüglich nicht von anderen Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden. Auch in Anbetracht der hohen Dichte von Lidl- und anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten in Heppenheim und Umgebung sind nur geringe Umsatzzuwächse bei dem Planobjekt zu erwarten.

8.4 Umsatzherkunft

Mit Blick auf die Stadt Heppenheim sind aus dem Vorhaben folgende Kaufkraftbewegungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Umsatzerwartung ca. 6,6 Mio. €) absehbar:

- Da es sich bei dem Discounter Lidl um kein außergewöhnliches Angebotskonzept handelt und auch andere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum schon modernisiert wurden, ist nicht erkennbar, dass das Vorhabens zu einer nennenswert erhöhten Kaufkraftbindung in Heppenheim oder zu wesentlich verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland nach Heppenheim führen wird. Somit sind bei Anbietern außerhalb von Heppenheim nur geringfügige Kaufkraftumlenkungen zu Gunsten des modernisierten Marktes zu erwarten (weniger als 0,1 Mio. €).
- Die verbleibenden Umsatzanteile (im Worst Case ca. 1,3 Mio. € im Kernsortiment) müssen aus Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter in Heppenheim erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen großflächigen Lebensmittelmärkten in Heppenheim zu erwarten, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet den größten Teil ihres Nahrungs- und Genussmittelbedarfs deckt. Dagegen werden die übrigen in Heppenheim ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. ethnischer Lebensmittelhandel, Getränkeanbieter, Bäckereien, Metzgereien) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen bzw. sich die Wettbewerber bereits langjährig auf den örtlichen Anbieter Lidl eingestellt haben.

Die stärksten Auswirkungen aus dem Modernisierungsvorhaben von Lidl resultierenden Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden sich bei Wettbewerbern in der Standortkommune Heppenheim zeigen, da hier ein Großteil der Kunden der Lidl-Filiale lebt. Bei deren derzeitiger Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 64 – 65 Mio. € ohne Lidl) errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 %. Im zentralen Versorgungsbereich wird dieser Wert noch geringer ausfallen, da dort keine Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber vorhanden sind.

Im Nonfoodbereich ist im Worst-Case-Szenario aus dem Vorhaben ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,4 Mio. € anzusetzen. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Noch am ehesten werden davon andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Lidl. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie laut GMA mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Stadtgebiet von Heppenheim, erst recht in angrenzenden Räumen, können daher bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

8.5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen auslösen wird.

Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim

Im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim sind derzeit keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Damit kann das Modernisierungsvorhaben von Lidl dort nur kleinflächige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln betreffen. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim durch das vorliegende Vorhaben sind laut GMA wie folgt zu beurteilen:

- *Da bei den vorhandenen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln in der Innenstadt – Fachgeschäfte für Biolebensmittel, Reformwaren, Tee, Schokolade, Feinkost, Obst und Gemüse, Tabakwaren, E-Zigaretten, Back- und Konditorwaren, Fleisch- und Wurstwaren – bestehen nur bedingt Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit Lidl. Sie werden von einer Attraktivitätszunahme der Lidl-Filiale daher nur im untergeordneten Umfang betroffen sein. Weil Lidl bereits seit Langem in Heppenheim ansässig ist, haben die bestehenden kleinen Anbieter ihre Sortimente bereits an die Marktpräsenz von Lidl angepasst. Mit der Modernisierung des Lidl-Marktes gehen weder eine Standort- oder Konzeptänderung noch eine Sortimentserweiterung einher. Insgesamt sind daher nur marginale Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich absehbar. Im Worst Case ist für den zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % zu erwarten. Daraus sind keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands oder der Versorgungsstruktur erkennbar.*
- *Auf das Vorhaben der Stadt Heppenheim, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der dortigen Nahversorgung anzusiedeln, wird das Modernisierungsvorhaben des langjährig in der Heppenheimer Anbieterstruktur bestehenden Lidl-Marktes keinen wesentlichen Einfluss nehmen. Wichtigster Hinderungsgrund für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Heppenheimer Innenstadt ist dagegen das Fehlen eines geeigneten Grundstücks:*
 - *Das ursprünglich als Standort für einen Lebensmittelmarkt angedachte ehemalige Kaufhaus Mainzer kommt nicht mehr in Betracht, da hier mittlerweile die Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information) eingezogen sind.*
 - *Für einen modernen Lebensmitteldiscounter bestehen in der Innenstadt keine ausreichend großen Flächen; allenfalls käme ein kleinerer Supermarkt in Betracht, der aber wegen der geringeren Wirtschaftlichkeit auf der Kleinfläche wohl nur als Filiale eines größeren ortsansässigen Supermarkts*

dauerhaft tragfähig wäre. Diese Option verfolgt die Stadt weiterhin hinsichtlich einer Realisierbarkeit. Geeignete Potentialflächen bestehen in der Heppenheimer Innenstadt nur am Parkhof südlich der Parkhofstraße. Dort lassen jedoch die Eigentumsverhältnisse solche Umbauten aktuell nicht zu; auch reichen die dortigen Flächen für einen Lebensmittelmarkt nur kaum aus. Festzuhalten ist, dass die Etablierung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ohne großflächige Abrisse und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude nicht realisierbar sein wird.

- Neben der Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks wäre die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarkts in der Innenstadt in erster Linie von einem ausreichend großen Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial im Nahumfeld abhängig (d. h. von der Größe und Entwicklung der Zahl der Innenstadtbewohner und der dort Beschäftigten). Im Bereich der Heppenheimer Innenstadt / Altstadt leben derzeit rund 3.000 Einwohner. Deren Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rund 7,3 Mio. €. Nach überschlägigen Schätzungen sind rund 1.800 – 1.900 Beschäftigte in der Heppenheimer Innenstadt / Altstadt tätig; für diese ist ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rund 4,4 Mio. € anzusetzen. Deutlich wird hieraus, dass das für die Heppenheimer Innenstadt ermittelte Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel ein Vielfaches des zu erwartenden Umsatzzuwachses bei Lidl (ca. 1,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) darstellt. Selbst wenn der gesamte Umsatzzuwachs bei dem Lidl-Vorhaben von Lidl vollständig aus der in der Innenstadt vorhandenen Kaufkraft generiert würde, bliebe immer noch ein großes Kaufkraftpotenzial übrig (im Beispiel 6,0 Mio. €, zzgl. Kaufkraft der Beschäftigten). Dieses würde für die Auslastung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ausreichen (rechnerisch für mehr als 1.300 m² VK). Das Modernisierungsvorhaben von Lidl gefährdet also die angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der Heppenheimer Innenstadt nicht.
- Auch die Nonfood-Anbieter in der Innenstadt werden, da sie nur geringe Konzeptüberschneidungen mit dem Lidl-Markt aufweisen, allenfalls sehr geringe Auswirkungen zu erwarten haben (max. 1 % Umsatzverlust in den betreffenden Sortimenten). In dieser Größenordnung ist nicht von Gefährdungen einzelner Anbieter auszugehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei Nonfood insgesamt nur ein Umsatzzuwachs von ca. 0,4 Mio. € (Worst Case) auf das Modernisierungsvorhaben bei Lidl zurückzuführen ist, und sich die daraus resultierenden Auswirkungen auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbietern beziehen, überwiegend jedoch auf andere Lebensmittelmärkte oder Fachmärkte (insbesondere im Gewerbegebiet Tiergartenstraße).

Bei Anbietern in der Innenstadt sind dagegen nur Umsatzverluste von weniger als 0,1 Mio. € zu erwarten. Die dortigen Umsatzumverteilungen werden

größtenteils die in der Innenstadt ansässigen Fachmärkte für Drogeriewaren, Textilien und Haushaltswaren betreffen (z. B. Müller, KiK, Tedi). Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den einzelnen Betrieben sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Bei einer Beschränkung von zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten auf 200 m² VK sind weder bei strukturprägenden Fachmärkten noch bei Fachgeschäften Bestandsgefährdungen zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen des Modernisierungsvorhabens von Lidl bei Fachanbietern von Nonfood-Waren oder die städtebaulichen Strukturen in der Heppenheimer Innenstadt können somit ausgeschlossen werden.“

- *Zusammenfassend können Betriebsschließungen im zentralen Versorgungsbereich als Folge des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt absehbar.“ (GMA, 28.09.2020, S. 37 ff).*

Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Heppenheim

In Bezug auf die bestehenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel wurde durch das Vorhaben eine durchschnittliche Umverteilungsquote von rund 2 % ermittelt. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird. Eine übermäßige Betroffenheit einzelner Anbieter ist aus dem Vorhaben nicht zu erkennen.

Bei allen Hauptwettbewerbern des Vorhabens, d. h. den vorhandenen Super- und Discountmärkten handelt es sich um leistungsstarke Anbieter. Sie werden daher laut GMA durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet. Besonders die Betriebe an der Tiergartenstraße können zudem noch von Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld profitieren.

Auch die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Heppenheimer Stadtgebiet werden von dem Modernisierungsvorhaben nur unwesentlich betroffen. Sie sind vornehmlich als Nischenanbieter bzw. reine Nahversorger einzustufen, die nur bedingt Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen.

Es ist daher in keinem Fall eine Bestandsgefährdung in Folge der Realisierung des Modernisierungsvorhabens an der Lilienthalstraße 3 zu erwarten. Somit wird es lediglich zu wirtschaftliche Auswirkungen, aber nicht zu Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen kommen.

Hinzuzufügen ist, dass der Lidl-Markt an der Lilienthalstraße seinen bisherigen, langjährig eingeführten Standort behalten wird. Durch die Modernisierung des Marktgebäudes wird keine wesentlich neue Qualität erreicht. Vielmehr werden

die Nahversorgungsstrukturen für die Weststadt zukunftsfest aufgestellt. Damit kann auch weiterhin von einer stabilen städtebaulichen Situation ausgegangen werden; zu einem „Kippen“ der ausgewogenen Strukturen in Heppenheim infolge des Vorhabens wird es nicht kommen.

Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte laut GMA zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes ist daher nach den Ergebnissen der Wirkungsanalyse auszuschließen. Dies trifft im besonderen Maße auf die zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Mittelzentren Bensheim und Lorsch zu. Hierzu trägt zum einen die bereits erhebliche Entfernung zum Planstandort bei, zum anderen die in den genannten Städten vorhandene eigene Ausstattung.

8.6 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:

Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot

Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2: *„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.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgaben wie folgt:

„Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Heppenheim. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt.“

„Der Einzugsbereich des Lidl-Marktes in seiner künftigen Größe reicht nicht wesentlich über das Heppenheimer Stadtgebiet hinaus, da andere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet bzw. im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts

beschränken. Etwa 86 % der Umsätze der modernisierten Lidl-Filiale werden auf Kunden aus der Standortkommune Heppenheim entfallen, bezüglich des zugeordneten Mittelbereichs (Landkreis Bergstraße) ist von weit über 90 % auszugehen. Somit wird auch die Vorgabe des Kongruenzgebots eingehalten.“

Standortvorgaben

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: *„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.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Heppenheim und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird der Standort langfristig gesichert, der wichtige Nahversorgungsfunktionen innerhalb des örtlichen Standortgefüges erfüllt. Mehr als die Hälfte der Umsatzerwartung mit Kunden aus Heppenheim, d. h. ca. 45 % des Gesamtumsatzes wird mit Kunden aus dem Nahbereich des Standorts (Radius 1.000 m) erzielt.“

„Der Standort des Planobjekts befindet sich in zentral im Kernstadtgebiet im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im Anschluss an ein Wohngebiet. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten der Weststadt und der westlichen Vorstadt ist wegen der direkten Fußwegeverbindungen, der geringen Entfernung und der ebenen Topografie ohne weiteres möglich. Mit dem Bahnhof und der zentralen Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung ist der Standort zudem in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern kann trotz der formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet noch von einem siedlungsräumlich integrierten Standort gesprochen werden.“

Beeinträchtigungsverbot

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: *„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 verbraucher-nahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Grundsätzlich herrscht in Heppenheim ein guter Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei alle Wettbewerber als leistungsstark einzuschätzen sind. Alle Lebensmittelmärkte befinden sich außerhalb der Innenstadt, überwiegend an Gewerbegebietsstandorten. Der Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße ist in der Heppenheimer Versorgungsstruktur langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrige Angebotslandschaft deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Modernisierung eines bestehenden Betriebs, mit der zwar die Verkaufsfläche formal vergrößert wird, aber die Sortimentsbreite und -struktur unverändert bleibt. Insofern sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten. Diese werden weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Folgen nach sich ziehen.

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Heppenheim sind derzeit keine Hauptwettbewerber ansässig, sodass dort die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben werden (ca. 1 – 2 % bei Nahrungs- und Genussmitteln, im Nonfoodbereich noch geringer). Bei einer Beschränkung von zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten auf 200 m² VK sind keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands zu erwarten. Es sind somit auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Die übrigen zentralen Orte im angrenzenden Umland (Mittelzentren Bensheim, Lorsch und Lampertheim, Unterzentren Fürth, Rimbach und Mörlenbach, Kleinzentren Lindenfels und Lautertal) verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (teilweise auch Lidl-Märkte) oder liegen bereits mehr als 10 km vom Planstandort entfernt, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden nicht absehbar sind.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.“

Neben unmittelbaren Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sind in Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot auch mittelbare Auswirkungen auf die Entwicklungschancen für einen Lebensmittelmarkt im Kernstadtbereich abwägungsrelevant. Die Stadt Heppenheim verfolgt bereits seit mehr als 10 Jahren den Wunsch, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Der Standort Parkhofstraße / Ludwigstraße ist bereits jahrelang in der Diskussion, ohne dass sich dadurch eine Konkretisierung eines Ansiedlungsvorhabens ergeben hätte. Der Standort Friedrichstraße / Zwerchgasse (ehemaliges Kaufhaus Mainzer in der Fußgängerzone) wurde zwischenzeitlich saniert und wird durch die Stadt durch Büroräume der Stadtverwaltung, Musikschule, bürgernahe Dienstleistungen wie z. B. die Tourismus-Information genutzt. Aktuell steht daher kein realisierbarer Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarkts in der Innenstadt durch eine Erweiterung des LIDL-Markts nicht noch zusätzlich erschwert wird.

Lage in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-3: *„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch*

- *für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,*
- *für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und*
- *für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.*

In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Der Wortlaut der regionalplanerischen Zielsetzungen in Bezug auf Vorranggebiete Industrie und Gewerbe spricht von „Ansiedlungen“, während bei anderen Zielsetzungen von „Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ die Rede ist. Insofern wird zwischen Erweiterungen und Ansiedlungen differenziert.

Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass trotz des erheblichen Umfangs der Verkaufsflächenerweiterung (+ 61 %) mit der geplanten Erweiterung kein grundlegend anderer Markt als bislang vorhanden geschaffen wird. Seitens des Vorhabenträgers wird mit dem Modernisierungsvorhaben keine Änderung des bisherigen Marktkonzepts im Sinne eines vergrößerten Sortiments oder der Schaffung eines neuen Betriebstyps angestrebt. Vielmehr bleiben Betriebstyp (Discounter) und Sortiment unverändert. Daher ist von einer bestandsorientierten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts auszugehen, die auch innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe gemäß den Zielen der Raumordnung nicht generell ausgeschlossen ist.

Fehlende Lage im zentralen Versorgungsbereich

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-4: *„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“*

Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich ausdrücklich auf die Anordnung von **regional bedeutsamen** großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Nach Aussage der GMA ist jedoch fraglich, ob es sich bei der vorliegenden Planung tatsächlich um ein „regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben“ handelt.

Gegen diese Einordnung sprechen im vorliegenden Fall folgende Aspekte:

- *„Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts, der langjährig am Standort etabliert ist.“*

Die GMA geht daher, wie im Gutachten dargelegt, unter den gegebenen Wettbewerbs- und Standortbedingungen für den Lidl-Markt nicht von einer signifikant gestiegenen Kundenumorientierung in Folge des vergrößerten und modernisierten Marktes aus. Zum einen wird der Lidl-Markt an der Lilienthalstraße nach wie vor sein Discount-Konzept mit typischer Sortimentsstruktur verfolgen und darin auch nicht von anderen Lidl-Filialen in der Region abweichen. Zum anderen modernisieren auch andere Lebensmittelmärkte in Heppenheim und in der Region sukzessive ihre Filialen, um den stetig steigenden Kundenansprüchen zu genügen. Eine völlig neue Dimension im Sinne eines neuen Betriebstyps wird durch das Umgestaltungsvorhaben nicht erreicht.

- *Das Planobjekt ist seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren. Weit über 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen.*
- *Die Vergrößerung des Verkaufsraums soll der Anpassung an Konzernstandards, einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung größerer Verkehrs- und Gangflächen sowie einer Reduzierung von Logistik- und Energiekosten dienen. Es werden auch weiterhin die typischen Sortimente von Lidl angeboten.*
- *Das Vorhaben, bei dem es sich um eine Filiale einer in der Region vielfach vertretenen Lebensmittelkette mit standardisiertem Sortiment handelt, wird keine überörtliche Ausstrahlung aufweisen. Das Einzugsgebiet bleibt auf das Stadtgebiet von Heppenheim beschränkt.*

Lebensmitteleinkäufe werden, v. a. bei Discountern, überwiegend als häufige „Pflicht“ (Versorgungseinkauf) getätigt, weniger als „Erlebniseinkauf“. Für einen großen Teil der Käufer sind dabei Kriterien wie schnelle Erreichbarkeit, günstige Preise und gute Orientierung im Laden entscheidend. Dies führt

dazu, dass bereits bekannte, wohnortnahe Lebensmittelmärkte grundsätzlich präferiert werden. Es ist somit nicht absehbar, dass Kunden im Untersuchungsraum künftig in wesentlich erhöhter Zahl weitere Wege auf sich nehmen und zu dem umgestalteten Lidl-Markt fahren, nur weil dieser ein modernes Einkaufsambiente bietet.

- *Der Lebensmittelmarkt befindet sich zwar in einer vorwiegend autokundenorientierten Lage, ist aber siedlungsräumlich integriert und auch mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß gut erreichbar. Sein Standort weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf (rund 4.130 Einwohner in max. 1.000 m Fahrrad-Distanz).*
- *Für die kleinräumige Nahversorgung übernimmt der Lebensmittelmarkt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der dicht bebauten Weststadt und der westlichen Vorstadt, die im Radius von 500 m um den Vorhabenstandort sonst keine leistungsfähigen Lebensmittelmärkte vorfindet.*
- *Von dem Erweiterungsvorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung aus. Im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim wurde eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 % ermittelt, aus der keine Bestandsgefährdungen und somit keine städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten sind. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von anderen Städten und Gemeinden sowie auf die Versorgungsstrukturen in Heppenheim oder in anderen Städten und Gemeinden wurden nicht festgestellt.“ (GMA, 2020, S. 44 ff)*

Wie sich aus der Untersuchung der GMA ergibt, erscheint das Neubauvorhaben von Lidl trotz der angestrebten Verkaufsfläche von 1.290 m² als raumverträglich. Hervorzuheben ist, dass keine Verstöße gegen das Beeinträchtigerungsverbot zu erwarten sind, weder im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel noch bei den Nonfood-Randsortimenten. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich somit um ein Einzelhandelsvorhaben, das sich nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirkt. Es liegt lediglich ein formaler Verstoß gegen das regionalplanerische Ziel der Priorisierung von zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Z.3.4.3-4 vor. Vielmehr kann das Modernisierungsvorhaben als nicht regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben bewertet werden.

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Heppenheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Be-

bauungsplan von der Stadt Heppenheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Insbesondere sind dort Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

Artenschutz:

1. Das Vertragsgebiet ist einschließlich des bestehenden Gebäudes vor Beginn der Bauarbeiten fachgutachterlich auf geschützte Arten kontrollieren zu lassen. Das Ergebnis der Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße mitzuteilen.
2. Die notwendigen Rodungsmaßnahmen sind im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.
3. Für die Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung sind nur geeignete Arten, deren Auswahl vorab durch die Stadt zugestimmt wurde, zu verwenden.

Klimaschutz

1. Die Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplans sind vollständig vor Eröffnung des neuen Marktgebäudes umzusetzen.
2. Ergänzend zu einer gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtenden extensiven Begrünung aller Dachflächen sind – mit Ausnahme von Vordächern und von Dachflächen, die zur Aufstellung betriebstechnischer Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte, Wärmetauscher) benötigt werden – die Dachflächen zur solaren Stromerzeugung zu nutzen. Die Modulfläche muss dabei mindestens 60 % der Gebäudegrundfläche entsprechen. Der Nachweis der Fläche ist mit der Brutto-Kollektorfläche zu erbringen.

Alternativ bzw. ergänzend zu einer Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist auch eine Anordnung von Photovoltaikanlagen an den Fassaden oder über den Stellplatzflächen zulässig.

3. Die Erfüllung ihrer Pflichten ist der Stadt Heppenheim spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.
4. Es sind mindestens zwei frei zugängliche Ladesäulen mit je mindestens zwei Ladepunkten für Elektromobilität zu errichten,
5. Es sind die technischen Voraussetzungen für eine spätere Ergänzung für Ladestellen für Pedelecs zu schaffen.

Verkehr

1. Es ist nur eine Zufahrt zur Lilienthalstraße herzustellen. Eine zweite Zufahrt über die Stellplatzanlage des benachbarten Getränkemarkts ist zulässig.

2. Es ist zu gewährleisten, dass die Zu- und Abfahrt von LKW ausschließlich über die grundstückseigene Zufahrt zur Lilienthalstraße erfolgt.
3. Es sind mindestens 13 überdachte Fahrradstellplätze mit Fahrradbügeln, bei denen das Fahrrad sowohl am Vorderrad als auch am Rahmen mit einem Schloss befestigt werden kann, zu errichten.

Schallschutz

1. Die Öffnungszeiten ist auf einen Zeitraum von maximal zwischen 7 - 21 Uhr zu begrenzen. Der Parkplatz muss spätestens um 22 Uhr geräumt sein.
2. Eine Andienung darf nur im Tagzeitraum zwischen 6 - 20 Uhr erfolgen.
3. Es ist sicherzustellen, dass während der Verladearbeiten kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten erfolgt.
4. Der Verladebereich ist über eine Länge von 20 m, bestehend aus seitlicher Wand und Dach (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption) einzuhausen.
5. Für die Haustechnik ist eine Integralanlage mit einem Schalleistungspegel tags und nachts von LWA maximal 66 dB(A) einzusetzen. Die Anlagengeräusche sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig.
6. Die Papierpresse ist im Gebäude anzuordnen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heppenheim, den

STADT HEPPENHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 126
„LEBENSMITTELMARKT LILIENTHALSTRASSE 3“**

**ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER
UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS GEMÄSS § 7 UVPG)**

SEPTEMBER 2022

INHALT

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Anlass der Bebauungsplanung	4
3.	Verfahren	5
4.	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	5
5.	Beschreibung des Vorhabens	6
6.	Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	7
7.	Zusammenfassung	12

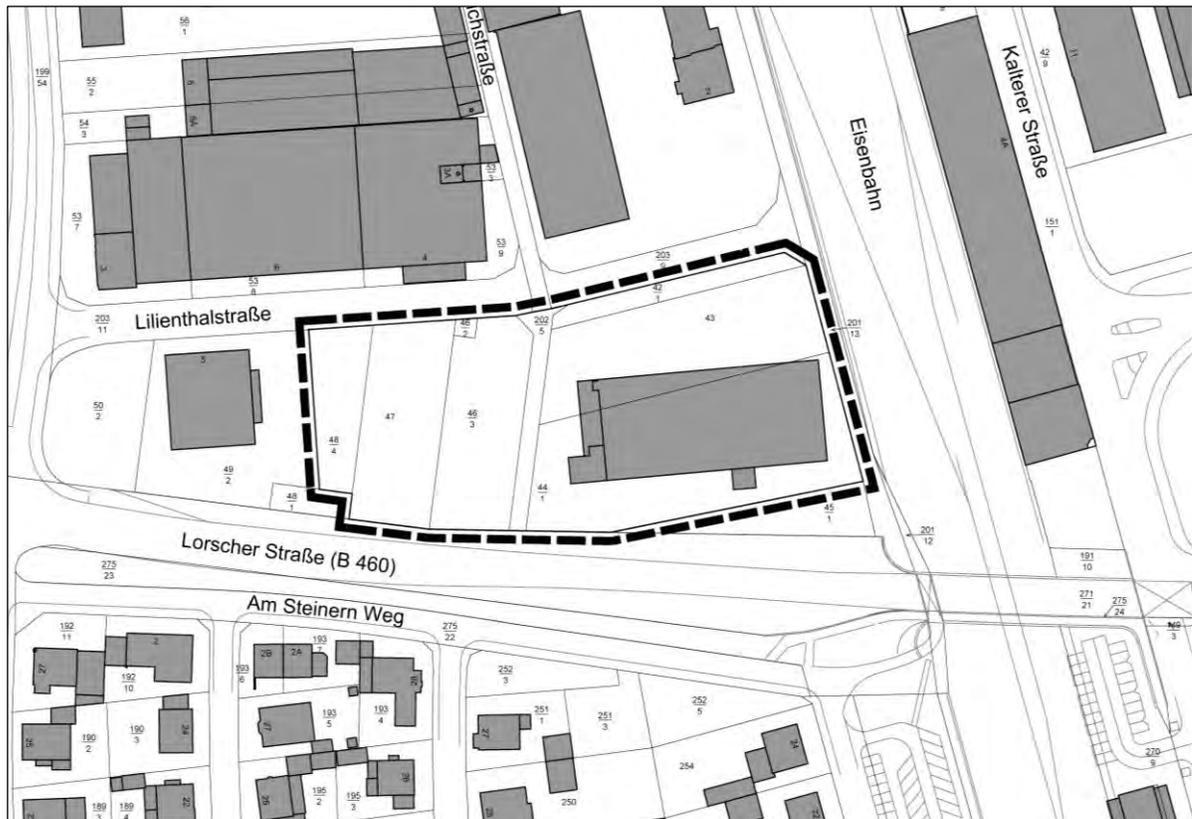
1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie und nördlich der Lorscher Straße (B 460).



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke Flur 11 Nr. 42/1, 43, 44/1, 46/2, 46/3, 47, 48/4 und 202/5. Er weist eine Größe von 6.780 m² auf.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3“

2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. Lidl betreibt im Plangebiet 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 Kundentreue, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. Lidl eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 788 m² auf ca. 1.290 m² die Kundentreue 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.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zum UVPG zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln.

Bei der Vorprüfung berücksichtigt die Behörde, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Liegen der Behörde Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens vor, bezieht sie diese Ergebnisse in die Vorprüfung ein.

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um rund 500 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die konkrete Gebäudeplanung eine maximal zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf dabei auf bis zu 0,9 überschritten werden, um die Herstellung der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu ermöglichen.

5. Beschreibung des Vorhabens

Der von der Fa. Lidl betriebene Einkaufsmarkt auf dem Anwesen Lilienthalstraße 3 soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

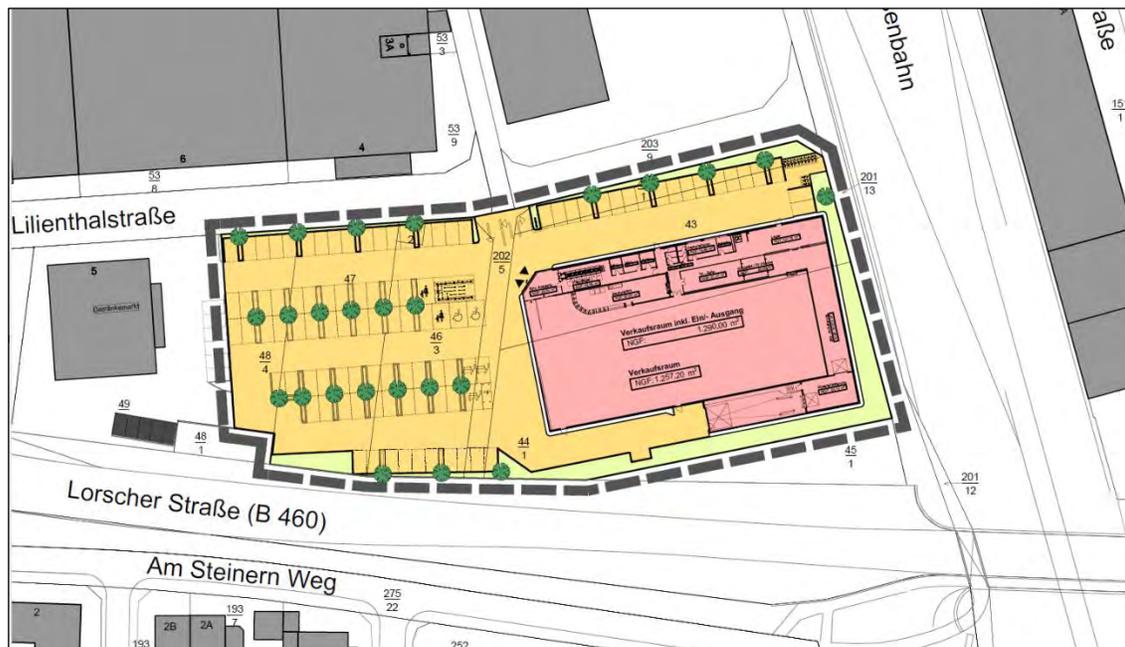
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation, durch breitere Gänge sowie durch eine niedrigere Regalierung
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

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.

Die derzeitige Verkaufsfläche des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße beträgt 788 m². Im Rahmen der Erweiterung soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.290 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	788 m ²	1.290 m ²	+ 502 m ²
Geschossfläche	1.500 m ²	2.180 m ²	+ 680 m ²
Stellplatzzahl	118 St.	100 St.	- 18

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl, die sich aus der „Satzung der Kreisstadt Heppenheim über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Heppenheim vom 16.06.2011 in der Fassung vom 02.07.2020 ergibt, wird eingehalten. In dieser Satzung werden 1 Kfz-Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche sowie ein Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche gefordert.



Lageplan des geplanten Ersatzneubaus

6. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 3 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Das Planungsgebiet umfasst 6.180 m ² , von denen im Bestand ca. 5.800 m ² versiegelt sind. Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 300 m ² zugelassen.
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<p>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p>Fläche: es wird ein bereits baulich genutztes Grundstück in Anspruch genommen.</p> <p>Boden: Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 300 m². Der geringfügige Eingriff in das Bodenpotenzial wird durch die Dachflächenbegrünung ausgeglichen.</p> <p>Wasser: Durch die festgesetzte Dachflächenbegrünung kommt es trotz einer zusätzliche Versiegelung von 300 m² nicht zu einer verstärkten Ableitung von Niederschlagswasser.</p> <p>Natur und Landschaft: Es entfallen 300 m² Randgrün. Die zu rodenden Parkplatzbäume werden in gleicher Anzahl wieder hergestellt.</p> <p>biologische Vielfalt: Die Fläche trägt nicht zur biologischen Vielfalt bei.</p>
<p>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</p>	<p>Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 61 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.</p>
<p>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<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 und des leistungsfähigen Verkehrsnetzes zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
<p>1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p>	
<p>1.6.1. verwendete Stoffe und Technologien,</p>	<p>Es werden keine risikobehafteten Stoffe und Technologien verwandt. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätz-</p>

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
	liches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.
1.6.2. die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Der Standort liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft ergeben sich nicht.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzungskriterien 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	Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Durch die Planung kommt es zu einer Bebauung einer bisherigen Stellplatzfläche.
2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Natura2000-Gebiete 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. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
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 503 Einwohnern/km ² eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf (Kreis Bergstraße: 377 EW/km ² , Land Hessen: 298 EW/km ²) Die Stadt Heppenheim ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen.
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, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,
- dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,
- der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

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	Die zusätzliche Versiegelung wird durch die Dachflächenbegrünung kompensiert.	-
Wasser	Es kommt zu keiner verstärkten Ableitung von Niederschlagswasser	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.	-
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.	-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert.	-

	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
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.	-

7. Zusammenfassung

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



SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

**Neubau Lidl-Lebensmittelmarkt
im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126
"Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3",
Stadt Heppenheim**

AUFTRAGGEBER:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
In der Rohrgewann 13
55597 Wöllstein

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 16-2656/2

16.08.2020

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

INHALT

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

Anhang

0 Zusammenfassung

Die Lärmimmissionsprognose für einen geplanten Lidl-Lebensmittelmarkt im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126, "Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3", der Stadt Heppenheim (s. **Abb. 1** im Anhang) führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ erfüllt sind:

- Öffnungszeit zwischen 7 - 21 Uhr,
- Andienung im Tagzeitraum zwischen 6 - 20 Uhr,
- Während der Verladearbeiten kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten,
- Einhausung des Verladebereiches über eine Länge von 20 m, bestehend aus seitlicher Wand und Dach (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, z. B. Trapezblech $d > 1$ mm, s. **Abb. 2** im Anhang),
- Integralanlage (Haustechnik) mit einem Schalleistungspegel tags und nachts von $L_{WA} \leq 66$ dB(A). Die Anlagengeräusche sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig.
- Papierpresse im Gebäude.

Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben liegt hierbei um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und die Gewerbelärmvorbelastung ist nicht zu berücksichtigen.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes damit auch keine zusätzlichen Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Fa. Lidl betreibt in Heppenheim auf dem Anwesen Lilienthalstraße 3 einen Einkaufsmarkt (s. **Abb. 1** im Anhang). 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. Lidl eine Erweiterung des Marktes an.

Auf den vorhandenen Grundstücken soll durch den Abriss und Neubau des Marktgebäudes und in diesem Zusammenhang durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher 788 m² auf ca. 1.290 m² die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden (s. **Abb. 2** im Anhang). 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.

Die Verkehrserschließung erfolgt auch zukünftig unverändert über die Lilienthalstraße.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt von Heppenheim westlich der Bahnlinie und nördlich der Lorscher Straße (B 460).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. Aufgrund der maßgeblichen umgebenden Nutzungen liegt für das Plangebiet eine Prägung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Ein Einzelhandelsmarkt in der geplanten Größenordnung ist aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur in Kerngebieten oder in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig. Für die geplante Erweiterung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Heppenheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im zentralen und westlichen Stadtbereich von wesentlicher Bedeutung.

Ein Verlust dieses Marktstandorts würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Versorgungsstrukturen in Heppenheim führen. Die Stadt Heppenheim sieht daher die städtebauliche Anforderlichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der bestehende Markt gesichert, aber auch so entwickelt werden kann, dass er auch weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im zentralen und westlichen Stadtbereich von Heppenheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. Lidl decken sich daher 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.

Die Details der örtlichen Situation und der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose sollen die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden. Zur Information sollen auch die Geräuschimmissionen des bestehenden Marktes ermittelt werden.

Aufgrund einer potenziellen Gewerbelärmvorbelastung im Untersuchungsgebiet muss die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ liegen. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und die Gewerbelärmvorbelastung ist nicht zu berücksichtigen.

2 **Grundlagen**

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017

- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

- /3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

- /4a/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" vom 16.05.1995, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

- /4b/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Lebensmittelmärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Lebensmittelmärkten", 2005, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

- /5/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

- /6/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm aus **Betriebsgrundstücken** und bei der **Ein- und Ausfahrt** folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	40
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	urbane Gebiete	63	45
6	Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulzzuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch-, urbanen und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_R = 6$ dB(A) zu berücksichtigen ("**Ruhezeitzuschlag**"):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\left\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j} + K_{I,j} + K_{T,j} + K_{R,j})}\right\} \text{ dB(A)} \quad (\text{Gl. 3.1})$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls vom Tagesgang der Geräuschemissionen und von der Immissionsempfindlichkeit im Einwirkungsbereich erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ betragen:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete, Außenbereich	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59

4 Vorgehensweise

Vom bestehenden Lidl-Markt, vom geplanten Vorhaben sowie vom Einwirkungsbereich wird auf der Grundlage des digitalen Katasterplanes sowie der Entwurfsplanung mit SoundPLAN, Vs. 7.4 ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt (s. **Abbildungen 1** und **2** im Anhang).

Die Emissionspegel der relevanten Schallquellen werden im nachfolgenden Kapitel hergeleitet.

Die richtlinienkonformen Schallausbreitungsrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der Schallreflexion und -abschirmung am bestehenden und am geplanten Marktgebäude. Im Vorgriff auf die Ergebnisse ist aus Gründen des Schallimmissionsschutzes eine Einhausung des geplanten Verladebereiches über eine Länge von 20 m erforderlich.

An exemplarisch ausgewählte benachbarte Gebäude mit Wohnnutzung werden Immissionspunkte in 5 m über Gelände gelegt.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /6/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0 , der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit $C_0 = 2$ dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ± 1 dB(A).

Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /6/ berechnet.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend hergeleiteten Schalleistungspegel entstehen am Ort der Schallquelle, dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ verglichen werden.

Angaben zu Öffnungszeiten, zum Kunden- und Andienungsverkehr sowie zu den Schalleistungspegeln der haustechnischen Anlagen wurden von der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, 55597 Wöllstein, zur Verfügung gestellt.

Pkw-Parkierungsverkehr

Die Schalleistungspegel des Pkw-Parkierungsverkehrs auf dem Betriebsgelände werden in umseitiger **Tab 5.1** gemäß Gl. 11a der "Parkplatzlärmstudie" /3/ berechnet (Erläuterungen s. u.). Das in dieser Studie beschriebene Verfahren führt im Vergleich zu Messungen i. d. R. zu Ergebnissen auf der sicheren Seite. Das Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parkplatzzuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in den einzelnen Stellplätzen, also das Rangieren, An- und Abfahren und Türeenschlagen. Durch entsprechende Zuschläge werden weiterhin z. B. das Schieben von Einkaufswagen sowie die erhöhte Störwirkung durch impulshaltige Geräusche berücksichtigt.

Durch Bonauswertung und Zählungen wurde festgestellt, dass der bestehende Markt in Heppenheim von den Kunden zu ca. 50 % mit Pkw angefahren wird. Beim bestehenden Markt wurden aufgerundet maximal 600 Pkw, entsprechend 1.200 Pkw-Bewegungen innerhalb der Öffnungszeiten von 8 - 21 Uhr erfasst. Bei den bestehenden $B = 118$ Stellplätzen (Bezugsgröße) beträgt somit die Anzahl der Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde $N = 600 \text{ Pkw-Bewegungen} / (118 \text{ SP} * 13 \text{ h}) = 0,39$. Für den geplanten Markt wird im Sinne einer Lärmimmissionsprognose auf der sicheren Seite von einer 10-prozentigen Erhöhung des Pkw-Aufkommens während der geplanten Öffnungszeiten von 7 - 21 Uhr ausgegangen. Somit beträgt bei den geplanten $B = 98$ Stellplätzen (Bezugsgröße) die Anzahl der Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Mittel $N = 1.200 \text{ Pkw-Bewegungen} * 1,1 * / (98 \text{ SP} * 14 \text{ h}) = 0,96$.

Die Größe $f = 1$ entspricht nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ Parkplätzen, bei denen die Anzahl der Stellplätze die Bezugsgröße ist.

Gemäß Tab. 34 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ sind die Zuschläge für "Parkplätze an Einkaufszentren - Standard-Einkaufswagen auf Asphalt" $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$ und $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ anzuwenden.

Der Zuschlag K_{Stro} entfällt nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ bei Parkplätzen an Einkaufszentren mit asphaltierter oder mit gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist.

Tab. 5.1: Schalleistungspegel Pkw-Parkierungsverkehr

Pkw-Parkierungsverkehr	Schalleistungspegel in dB(A)	
	$L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \times \log(B \times N) = L_{WA,1h}$	
Bestand 8 - 21 Uhr	$63 + 3 + 4 + 5,1 + 0 + 10 \times \log(118 \times 0,78) = \mathbf{94,7}$ dB(A)	
Planung 7 - 21 Uhr	$63 + 3 + 4 + 4,9 + 0 + 10 \times \log(98 \times 0,96) = \mathbf{94,6}$ dB(A)	

Erläuterungen:

L_{W0}	= 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
K_{PA}	= Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
K_I	= Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
B	= Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
f	= Stellplätze pro Einheit der Bezugsgröße
K_D	= Zuschlag für Durchfahr- und Parkplatzsuchverkehr = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$ dB(A) für $f \times B > 10$ Stellplätze = 0 für $f \times B \leq 10$ Stellplätze $f = 1,00$
K_{Stro}	= Zuschlag für Straßenoberfläche
N	= Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
L_{WA}	= Schalleistungspegel in dB(A)

Die Schalleistungspegel aus **Tab. 5.1** werden mittels entsprechender Tagesganglinien den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquellen "Pkw-Parkierungsverkehr" zugeordnet. Die Emissionshöhe beträgt 0,5 m über Gelände.

Lkw-Fahrstrecke

Die Anlieferung erfolgt zwischen 6 - 7 Uhr durch 1 bis 2 Lkw mit Kühlaggregat und zwischen 7-20 Uhr durch 1 bis 2 Lkw ohne Kühlaggregat sowie 1 Lkw mit Kühlaggregat. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird von folgendem, maximalem Lkw-Aufkommen ausgegangen:

6 - 7 Uhr:	2 Lkw mit Kühlaggregat
7 - 20 Uhr:	2 Lkw ohne Kühlaggregat, 1 Lkw mit Kühlaggregat.

Gemäß Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ beträgt der auf eine Stunde und 1-m-Wegelement bezogene Schalleistungspegel beim **Fahren eines Lkw** auf Betriebsgeländen:

$$L_{WA',1h} = 63 \text{ dB(A)/m.}$$

Dieser Schalleistungspegel wird den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Linienschallquellen "Lkw-Fahrstrecke" für das oben angegebene maximale Lkw-Aufkommen zugeordnet. Die Emissionshöhe beträgt 0,5 m über Gelände. Durch eine entsprechende Anordnung der Linienschallquellen sind das Rangieren im Bereich der Verladerampe sowie die Hin- und Rückfahrt der Lkw auf dem Betriebsgelände berücksichtigt (und damit der in Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ vorgeschlagene Rangierzuschlag).

Lkw Be-/Entladen

Nach Kap. 5.3 der "Lkw-Studie" /4a/ beträgt der auf eine Stunde bezogene Beurteilungs-Schalleistungspegel (inkl. Impulzzuschlag) beim **Be- bzw. Entladen** eines Lkw an einer Außenrampe $L_{WA,1h} = 95,8 \text{ dB(A)}$ (s. **Tab. 5.2**).

Tab. 5.2: Schalleistungspegel Ladevorgänge an Außenrampe pro Lkw

Vorgang	auf 1 h bezogener Schalleistungspegel $L_{WA,1h}/[\text{dB(A)}]$	Anzahl der Ereignisse n	Beurteilungs-Schalleistungspegel $L_{WA,r}/[\text{dB(A)}]$
1	2	3	4
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	40	94,0
Rollgeräusche, Wagenboden	75	40	91,0
energetische Summe:			95,8

Dieser Schalleistungspegel wird für das oben angegebene maximale Lkw-Aufkommen sowie dessen Tagesgang den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquellen "Lkw Be-/Entladen" an der Verladerampe zugeordnet. Die Emissionshöhe beträgt 1,5 m über Gelände.

Lkw-Kühlaggregate

Beim Betrieb eines **Lkw-Kühlaggregates** beträgt nach Tab. 19 der Parkplatzlärmstudie /3/ unter Beachtung der Einschaltzyklen von ca. 15 min/h der auf 1 h bezogene Schalleistungspegel:

$$L_{WA,1h} = 91 \text{ dB(A).}$$

Dieser Schalleistungspegel wird für das oben angegebene maximale Lkw-Aufkommen sowie dessen Tagesgang der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquelle "Lkw-Kühlag-

gregate" im baulichen Bestand zugeordnet (Emissionshöhe 3 m ü. G.). Im Vorgriff auf die Ergebnisse ist beim geplanten Vorhaben während der Verladearbeiten der Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten nicht zulässig.

Haustechnische Anlagen

Der Schallleistungspegel L_{WA} der relevant ins Freie Schall abstrahlenden Integralanlage (erzeugt den gesamten Wärme- und Kältebedarf der Filiale) beträgt beim 24-h-Betrieb:

$$L_{WA} = 66 \text{ dB(A)}.$$

Die Geräuschemissionen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder impuls- noch tonhaltig.

Der Schallleistungspegel wird den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquellen "Haustechnik" zugeordnet (Emissionshöhe 7 m über Gelände).

Die Papierpresse befindet sich im Inneren des Gebäudes, so dass hierdurch keine Geräuschemissionen entstehen.

Maximalpegel

Gemäß TA Lärm /1/ sind möglicherweise auftretende kurzzeitige Pegelspitzen zusätzlich gesondert zu beurteilen ("Spitzenpegelkriterium"). Hierzu gehören auch die Geräusche von Rückfahrwarnern, da diese aufgrund der geringen Einwirkzeit keinen relevanten Beitrag zum Beurteilungspegel liefern.

Zusätzlich beim Rangieren, Bremsen und Fahren von Lkw auftretende Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle betragen gemäß Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ bis zu:

$$L_{WA,max} = 108 \text{ dB(A)}.$$

Vergleichbare Maximal-Schallleistungspegel können bei der Be- und Entladung oder durch die akustischen Signale von Rückfahrwarnern* auftreten. Dieser Maximal-Schallleistungspegel wird somit zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Schallquellen "Lieferfahrzeug-Fahrstrecke" und "Lieferfahrzeuge Be-/Entladen" zugeordnet.

*: http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umwelthemen/laerm/forum_schall/downloads/Emissionsdatenkatalog_2016.pdf

Beim Türenschiagen oder bei der beschleunigten Abfahrt von den Pkw-Stellplätzen betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärnstudie /3/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 74 dB(A). Der hieraus abgeleitete Maximal-Schalleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA,max} = 74 + 20 \cdot \log(7,5m) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA,max} = \mathbf{99,5 \text{ dB(A)}}$$

wird zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls den in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquellen "Pkw-Parkierungsverkehr" zugeordnet.

Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort "lauteste" Position einnimmt.

6 Ergebnisse

Die Lärmimmissionsprognose für den bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße in Heppenheim und den im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126, "Nahversorgungsmarkt Lilienthalstraße 3" geplanten Neubau des Marktes (s. **Abbildungen 1** und **2** im Anhang) führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen. Hierbei sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes beim geplanten Markt folgende Randbedingungen zu beachten:

- Öffnungszeit zwischen 7 - 21 Uhr,
- Andienung im Tagzeitraum zwischen 6 - 20 Uhr,
- Während der Verladearbeiten kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten,
- Einhausung des Verladebereiches über eine Länge von 20 m, bestehend aus seitlicher Wand und Dach (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption, z. B. Trapezblech $d > 1$ mm, s. **Abb. 2** im Anhang),
- Integralanlage (Haustechnik) mit einem Schalleistungspegel tags und nachts von $L_{WA} \leq 66$ dB(A). Die Anlagengeräusche sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig.
- Papierpresse im Gebäude.

6.1 Beurteilungspegel

In **Anlage 1a** im Anhang sind die (Teil-) Beurteilungspegel durch den Betrieb des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes beigefügt, in **Anlage 2a** im Anhang durch den geplanten Markt. Die Gesamtbeurteilungspegel sind in umseitiger **Tab. 6.1** zusammengefasst. Die Lage der Immissionspunkte ist in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang markiert. Bei der Immissionsprognose wurden die o. g. Randbedingungen berücksichtigt.

Gemäß **Tab. 6.1** sind im Einwirkungsbereich des bestehenden Marktes und des geplanten Neubaus die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts eingehalten. Im Falle des geplanten Marktes sind unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag, eine Gewerbelärm-

vorbelastung ist nicht zu berücksichtigen und es ergeben sich hinsichtlich des Schallimmissions-schutzes durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen.

Tab. 6.1: Beurteilungspegel Lidl-Lebensmittelmarkt Bestand / Planung

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]			
		tags	nachts	Bestand		Planung	
1	2	3	4	tags	nachts	tags	nachts
IP1	WA	55	40	49,1	12,5	47,5	11,3
IP2	WA	55	40	50,9	14,7	48,9	13,5
IP3	WA	55	40	50,7	16,4	45,9	15,0
IP4	WA	55	40	50,5	20,9	40,4	19,7
IP5	WA	55	40	39,3	15,4	37,7	16,9
IP6	GE	65	50	43,5	15,1	43,0	15,3

6.2 Maximalpegel

Die bei kurzzeitigen Geräuschspitzen - z. B. beim Be- und Entladen, beim Betätigen der Lkw-Betriebsbremse, beim Türeinschlagen, bei der beschleunigten Abfahrt oder durch Rückfahrwarner - möglichen Maximalpegel sind für den bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkt in **Anlage 1b** im Anhang beigefügt, für den geplanten Markt in **Anlage 2b** im Anhang. Die Ergebnisse sind in **Tab. 6.2** zusammengefasst. Die Lage der Immissionspunkte ist in den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang markiert.

Tab. 6.2: Maximalpegel Lidl-Lebensmittelmarkt Bestand / Planung

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Maximalpegel/[dB(A)]			
		tags	nachts	Bestand		Planung	
1	2	3	4	tags	nachts	tags	nachts
IP1	WA	85	60	66,0	-	63,5	-
IP2	WA	85	60	66,0	-	65,5	-
IP3	WA	85	60	62,8	-	63,4	-
IP4	WA	85	60	63,0	-	61,5	-
IP5	WA	85	60	51,6	-	51,5	-
IP6	GE	95	70	59,6	-	59,4	-

Gemäß **Tab. 6.2** sind im Einwirkungsbereich des bestehenden Marktes und des geplanten Neubaus die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten. Nachts treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf.

6.3 Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ sind - außer in Gewerbe- und Industriegebieten - die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Bei einem durch den geplanten Lidl-Markt gemäß **Kap. 5** in der Weiherhausstraße bedingten Verkehrsaufkommen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von:

Lkw: 5 Lkw * 2 Bewegungen/Lkw = 10 Lkw-Bewegungen

Pkw: 1.200 Pkw-Bewegungen + 10 % = 1.320 Pkw-Bewegungen

beträgt bei Gleichverteilung der Verkehrsströme nach Norden und nach Süden der gemäß RLS-90 /5/ berechneten Beurteilungspegel an der ca. 40 m von der Mittelachse der Weiherhausstraße entfernten Wohnbebauung im Bereich der südlich gelegenen Uhlandstraße nach **Tab. 6.3** aufgerundet **tags 44 dB(A)**.

Tab. 6.3: Beurteilungspegel anlagenbedingter Verkehr

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N	L_r,T	L_r,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Weiherhausstraße	665	42	0	0,8	0,0	50	50	0	< 5 %	47,6		Abstand 40 m	
												43,9	0

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{mE} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)
- 12, 13 L_r,T/N: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs (entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 \cdot \log(2)$ dB(A) = 3 dB(A)) in der Weiherhausstraße und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags (44 + 3) dB(A) = 48 dB(A) führte, wäre an der nächstgelegenen Wohnbebauung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß TA Lärm

/1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

6.4 Prognosegenauigkeit

Aufgrund der in **Kap. 5** erläuterten Emissionsansätze auf der sicheren Seite sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen wird beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die Prognosegenauigkeit insgesamt mit (0 ... -2) dB(A) abgeschätzt.



Dr. Frank Schaffner

ANHANG

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Bestand

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
l oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schallleistungspegel pro m, m ²
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Bestand

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw dB(A)	l oder S m, m ²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
--------------	-------------	----------	-------------	-------------------------------	--------------	----------	--------	------------	-----------	------------	------------	--------------	-----------	------------	----------	-------------

Immissionsort	IP1	Nutzung	WA	LrT 49,1 dB(A)	LrN 12,5 dB(A)	LT,max 66,0 dB(A)	LN,max dB(A)										
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8	95,8	3 112,68	-52,0	-3,7	0,0	-0,2	2,9	-5,1	-0,8	3,4	43,3			
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8	95,8	3 112,68	-52,0	-3,7	0,0	-0,2	2,9	-0,8						
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0	66,0	3 127,97	-53,1	-3,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,1	1,9	14,4			
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0	66,0	3 127,97	-53,1	-3,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	12,5			
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3 61,00	-46,7	-2,5	0,0	-0,1	0,1	-5,1	-0,2	3,4	38,8		
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3 61,00	-46,7	-2,5	0,0	-0,1	0,1	-0,2					
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0	91,0	3 89,87	-50,1	-3,0	0,0	-0,2	1,7	-7,3	-0,2	4,8	39,7			
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0	91,0	3 89,87	-50,1	-3,0	0,0	-0,2	1,7	-0,2						
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3 72,36	-48,2	-2,8	-0,2	-0,1	0,1	-0,9	-0,3	0,9	46,2		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3 72,36	-48,2	-2,8	-0,2	-0,1	0,1	-0,3					

Immissionsort	IP2	Nutzung	WA	LrT 50,9 dB(A)	LrN 14,7 dB(A)	LT,max 66,0 dB(A)	LN,max dB(A)										
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8	95,8	3 91,02	-50,2	-3,4	0,0	-0,2	2,9	-5,1	-0,6	3,4	45,7			
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8	95,8	3 91,02	-50,2	-3,4	0,0	-0,2	2,9	-0,6						
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0	66,0	3 106,04	-51,5	-2,6	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	16,6			
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0	66,0	3 106,04	-51,5	-2,6	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	14,7			
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3 54,30	-45,7	-2,3	0,0	-0,1	0,1	-5,1	-0,1	3,4	40,1		
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3 54,30	-45,7	-2,3	0,0	-0,1	0,1	-0,1					
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0	91,0	3 69,69	-47,9	-2,4	0,0	-0,1	1,6	-7,3	0,0	4,8	42,7			
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0	91,0	3 69,69	-47,9	-2,4	0,0	-0,1	1,6	0,0						
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3 64,77	-47,2	-2,5	-0,2	-0,1	0,1	-0,9	-0,1	0,9	47,6		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3 64,77	-47,2	-2,5	-0,2	-0,1	0,1	-0,1					

Immissionsort	IP3	Nutzung	WA	LrT 50,7 dB(A)	LrN 16,4 dB(A)	LT,max 62,8 dB(A)	LN,max dB(A)										
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8	95,8	3 78,03	-48,8	-3,1	0,0	-0,2	2,8	-5,1	-0,3	3,4	47,6			
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8	95,8	3 78,03	-48,8	-3,1	0,0	-0,2	2,8	-0,3						
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0	66,0	3 91,50	-50,2	-2,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	18,4			
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0	66,0	3 91,50	-50,2	-2,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	16,4			
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3 64,79	-47,2	-2,8	0,0	-0,1	0,0	-5,1	-0,2	3,4	37,9		
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3 64,79	-47,2	-2,8	0,0	-0,1	0,0	-0,2					
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0	91,0	3 62,34	-46,9	-2,0	0,0	-0,1	1,5	-7,3	0,0	4,8	44,0			
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0	91,0	3 62,34	-46,9	-2,0	0,0	-0,1	1,5	0,0						
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3 77,71	-48,8	-3,1	-0,5	-0,1	0,0	-0,9	-0,4	0,9	44,8		

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Bestand

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw	l oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m, m ²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	77,71	-48,8	-3,1	-0,5	-0,1	0,0				
Immissionsort	IP4	Nutzung	WA		LrT 50,5	dB(A)	LrN 20,9	dB(A)	LT,max	63,0	dB(A)	LN,max	dB(A)			
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	61,69	-46,8	-2,5	0,0	-0,1	1,5	-5,1	0,0	3,4	49,2
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	61,69	-46,8	-2,5	0,0	-0,1	1,5		0,0		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	64,12	-47,1	-0,7	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	1,9	22,9
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	64,12	-47,1	-0,7	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3	97,62	-50,8	-3,6	-0,6	-0,2	0,0	-5,1	-0,8	3,4	32,3
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3	97,62	-50,8	-3,6	-0,6	-0,2	0,0		-0,8		
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0		91,0	3	69,51	-47,8	-2,3	0,0	-0,1	1,5	-7,3	0,0	4,8	42,7
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0		91,0	3	69,51	-47,8	-2,3	0,0	-0,1	1,5		0,0		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	106,05	-51,5	-3,7	-2,2	-0,2	0,0	-0,9	-0,9	0,9	39,1
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	106,05	-51,5	-3,7	-2,2	-0,2	0,0		-0,9		

Immissionsort	IP5	Nutzung	WA		LrT 39,3	dB(A)	LrN 15,4	dB(A)	LT,max	51,6	dB(A)	LN,max	dB(A)			
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	114,79	-52,2	-3,7	-13,2	-0,2	0,0	-5,1	-0,9	3,4	27,0
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	114,79	-52,2	-3,7	-13,2	-0,2	0,0		-0,9		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	100,29	-51,0	-2,4	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	17,3
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	100,29	-51,0	-2,4	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,4
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3	164,48	-55,3	-4,1	-3,3	-0,3	0,0	-5,1	-1,3	3,4	23,7
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3	164,48	-55,3	-4,1	-3,3	-0,3	0,0		-1,3		
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0		91,0	3	136,08	-53,7	-3,7	-4,6	-0,3	0,0	-7,3	-0,8	4,8	28,4
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0		91,0	3	136,08	-53,7	-3,7	-4,6	-0,3	0,0		-0,8		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	136,42	-53,7	-3,9	-0,6	-0,2	0,2	-0,9	-1,0	0,9	38,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	136,42	-53,7	-3,9	-0,6	-0,2	0,2		-1,0		

Immissionsort	IP6	Nutzung	GE		LrT 43,5	dB(A)	LrN 15,1	dB(A)	LT,max	59,6	dB(A)	LN,max	dB(A)			
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	104,57	-51,4	-3,6	-12,2	-0,2	0,0	-5,1	-0,8	0,0	25,6
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	104,57	-51,4	-3,6	-12,2	-0,2	0,0		-0,8		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	102,39	-51,2	-2,5	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,1
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	102,39	-51,2	-2,5	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,1
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,8	242,4	63,0	3	110,36	-51,8	-3,7	-0,7	-0,2	0,1	-5,1	-0,9	0,0	27,5
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,8	242,4	63,0	3	110,36	-51,8	-3,7	-0,7	-0,2	0,1		-0,9		
Lkw-Kühlaggregat	LrT	Punkt	91,0		91,0	3	107,61	-51,6	-3,3	-7,9	-0,2	0,0	-7,3	-0,5	0,0	23,1
Lkw-Kühlaggregat	LrN	Punkt	91,0		91,0	3	107,61	-51,6	-3,3	-7,9	-0,2	0,0		-0,5		

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Bestand

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw dB(A)	l oder S m,m ²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
--------------	-------------	----------	-------------	------------------------------	--------------	----------	--------	------------	-----------	------------	------------	--------------	-----------	------------	----------	-------------

Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	88,52	-49,9	-3,3	0,0	-0,2	0,5	-0,9	-0,6	0,0	43,3
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,7	3944,8	58,7	3	88,52	-49,9	-3,3	0,0	-0,2	0,5	-0,9	-0,6		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Seite 4	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 1a
---------	--	-----------

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim

Mittlere Ausbreitung Lmax - Bestand

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Lmax - Bestand

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet dB	Lr dB(A)
--------------	-------------	------------	-------------	----------	--------	------------	-----------	------------	------------	--------------	------------	-------------

Immissionsort	IP1	Nutzung	WA	LrT 49,1	dB(A)	LrN 12,5	dB(A)	LT,max 66,0	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	112,7	-52,0	-3,7	0,0	-0,2	2,9	-0,8	57,2
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	112,7	-52,0	-3,7	0,0	-0,2	2,9	-0,8	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	41,3	-43,3	-1,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	66,0
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	41,3	-43,3	-1,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	36,4	-42,2	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	59,0
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	36,4	-42,2	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP2	Nutzung	WA	LrT 50,9	dB(A)	LrN 14,7	dB(A)	LT,max 66,0	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	91,0	-50,2	-3,4	0,0	-0,2	2,9	-0,6	59,6
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	91,0	-50,2	-3,4	0,0	-0,2	2,9	-0,6	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	41,3	-43,3	-1,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	66,0
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	41,3	-43,3	-1,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	34,7	-41,8	-0,9	0,0	-0,1	0,0	0,0	59,8
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	34,7	-41,8	-0,9	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP3	Nutzung	WA	LrT 50,7	dB(A)	LrN 16,4	dB(A)	LT,max 62,8	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	78,0	-48,8	-3,1	0,0	-0,2	2,8	-0,3	61,4
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	78,0	-48,8	-3,1	0,0	-0,2	2,8	-0,3	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	54,0	-45,6	-2,5	0,0	-0,1	0,0	0,0	62,8
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	54,0	-45,6	-2,5	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	47,3	-44,5	-2,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	55,7
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	47,3	-44,5	-2,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP4	Nutzung	WA	LrT 50,5	dB(A)	LrN 20,9	dB(A)	LT,max 63,0	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	61,7	-46,8	-2,5	0,0	-0,1	1,5	0,0	63,0
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	61,7	-46,8	-2,5	0,0	-0,1	1,5	0,0	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	70,7	-48,0	-3,2	0,0	-0,1	0,0	-0,5	59,2
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	70,7	-48,0	-3,2	0,0	-0,1	0,0	-0,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	72,3	-48,2	-3,3	0,0	-0,1	0,0	-0,6	50,3
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	72,3	-48,2	-3,3	0,0	-0,1	0,0	-0,6	

Immissionsort	IP5	Nutzung	WA	LrT 39,3	dB(A)	LrN 15,4	dB(A)	LT,max 51,6	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	114,8	-52,2	-3,7	-13,2	-0,2	0,0	-0,9	40,8
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	114,8	-52,2	-3,7	-13,2	-0,2	0,0	-0,9	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	139,0	-53,9	-4,0	0,0	-0,3	0,0	-1,2	51,6

Seite 2	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 1b
---------	--	-----------

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Lmax - Bestand

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet dB	Lr dB(A)
--------------	-------------	------------	-------------	----------	--------	------------	-----------	------------	------------	--------------	------------	-------------

Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	139,0	-53,9	-4,0	0,0	-0,3	0,0	-1,2	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	88,0	-49,9	-3,6	0,0	-0,2	1,7	-0,8	49,8
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	88,0	-49,9	-3,6	0,0	-0,2	1,7	-0,8	
Immissionsort	IP6	Nutzung	GE	LrT 43,5	dB(A)	LrN 15,1	dB(A)	LT,max 59,6	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	104,6	-51,4	-3,6	-12,2	-0,2	0,0	-0,8	42,9
Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	104,6	-51,4	-3,6	-12,2	-0,2	0,0	-0,8	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	73,8	-48,4	-3,2	0,0	-0,1	0,9	-0,5	59,6
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	73,8	-48,4	-3,2	0,0	-0,1	0,9	-0,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	54,4	-45,7	-2,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	54,1
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	54,4	-45,7	-2,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Seite 3	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 1b
---------	--	-----------

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Planung

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schallleistungspegel pro m, m ²
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Planung

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw	l oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Immissionsort	IP1	Nutzung	WA	LrT 47,5	dB(A)	LrN 11,3	dB(A)	LT,max	63,5	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	130,92	-53,3	-3,8	-4,9	-0,3	2,5	-5,1	-1,0	3,4	36,3
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	130,92	-53,3	-3,8	-4,9	-0,3	2,5		-1,0		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	140,57	-53,9	-3,2	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	1,9	13,2
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	140,57	-53,9	-3,2	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	0,0	11,3
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	75,36	-48,5	-3,1	0,0	-0,1	0,3	-5,1	-0,4	3,4	35,8
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	75,36	-48,5	-3,1	0,0	-0,1	0,3		-0,4		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	69,24	-47,8	-2,7	-0,2	-0,1	0,1	-0,6	-0,2	0,8	46,9
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	69,24	-47,8	-2,7	-0,2	-0,1	0,1		-0,2		

Immissionsort	IP2	Nutzung	WA	LrT 48,9	dB(A)	LrN 13,5	dB(A)	LT,max	65,5	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	108,79	-51,7	-3,6	-9,0	-0,2	4,7	-5,1	-0,8	3,4	36,4
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	108,79	-51,7	-3,6	-9,0	-0,2	4,7		-0,8		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	118,67	-52,5	-2,8	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	15,4
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	118,67	-52,5	-2,8	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	60,67	-46,7	-2,6	0,0	-0,1	0,3	-5,1	-0,2	3,4	38,5
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	60,67	-46,7	-2,6	0,0	-0,1	0,3		-0,2		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	62,46	-46,9	-2,4	-0,2	-0,1	0,1	-0,6	-0,1	0,8	48,1
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	62,46	-46,9	-2,4	-0,2	-0,1	0,1		-0,1		

Immissionsort	IP3	Nutzung	WA	LrT 45,9	dB(A)	LrN 15,0	dB(A)	LT,max	63,4	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	93,63	-50,4	-3,4	-17,2	-0,2	0,0	-5,1	-0,6	3,4	25,4
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	93,63	-50,4	-3,4	-17,2	-0,2	0,0		-0,6		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	103,62	-51,3	-2,5	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	16,9
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	103,62	-51,3	-2,5	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	64,64	-47,2	-2,9	0,0	-0,1	0,3	-5,1	-0,2	3,4	37,7
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	64,64	-47,2	-2,9	0,0	-0,1	0,3		-0,2		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	76,80	-48,7	-3,1	-0,4	-0,1	0,1	-0,6	-0,4	0,8	45,2
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	76,80	-48,7	-3,1	-0,4	-0,1	0,1		-0,4		

Immissionsort	IP4	Nutzung	WA	LrT 40,4	dB(A)	LrN 19,7	dB(A)	LT,max	61,5	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	63,64	-47,1	-2,6	-26,2	-0,1	0,0	-5,1	0,0	3,4	21,1
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	63,64	-47,1	-2,6	-26,2	-0,1	0,0		0,0		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	70,33	-47,9	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	1,9	21,6
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	70,33	-47,9	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	19,7

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Leq - Planung

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw	I oder S	L'w	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	dLw	Cmet	ZR	Lr
			dB(A)	m,m²	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	84,56	-49,5	-3,3	-0,6	-0,2	0,5	-5,1	-0,5	3,4	34,2
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	84,56	-49,5	-3,3	-0,6	-0,2	0,5		-0,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	109,12	-51,7	-3,8	-2,1	-0,2	0,0	-0,6	-1,0	0,8	39,1
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	109,12	-51,7	-3,8	-2,1	-0,2	0,0		-1,0		

Immissionsort	IP5	Nutzung	WA	LrT	37,7	dB(A)	LrN	16,9	dB(A)	LT,max	51,5	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	98,10	-50,8	-3,5	-34,2	-0,2	0,0	-5,1	-0,7	3,4	7,8
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	98,10	-50,8	-3,5	-34,2	-0,2	0,0		-0,7		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	88,01	-49,9	-2,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	18,8
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	88,01	-49,9	-2,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	16,9
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	147,98	-54,4	-4,1	-5,1	-0,3	0,0	-5,1	-1,3	3,4	22,6
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	147,98	-54,4	-4,1	-5,1	-0,3	0,0		-1,3		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	144,46	-54,2	-4,0	-1,0	-0,3	0,1	-0,6	-1,1	0,8	37,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	144,46	-54,2	-4,0	-1,0	-0,3	0,1		-1,1		

Immissionsort	IP6	Nutzung	GE	LrT	43,0	dB(A)	LrN	15,3	dB(A)	LT,max	59,4	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Be-/Entladen	LrT	Punkt	95,8		95,8	3	103,80	-51,3	-3,6	-34,0	-0,2	0,0	-5,1	-0,7	0,0	3,9
Be-/Entladen	LrN	Punkt	95,8		95,8	3	103,80	-51,3	-3,6	-34,0	-0,2	0,0		-0,7		
Haustechnik	LrT	Punkt	66,0		66,0	3	100,47	-51,0	-2,4	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,3
Haustechnik	LrN	Punkt	66,0		66,0	3	100,47	-51,0	-2,4	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,3
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,4	219,5	63,0	3	101,84	-51,2	-3,7	-2,0	-0,2	0,1	-5,1	-0,8	0,0	26,7
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,4	219,5	63,0	3	101,84	-51,2	-3,7	-2,0	-0,2	0,1		-0,8		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	90,88	-50,2	-3,4	-0,2	-0,2	0,3	-0,6	-0,6	0,0	42,9
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	94,6	3340,2	59,4	3	90,88	-50,2	-3,4	-0,2	-0,2	0,3		-0,6		

Seite 3	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 2a
---------	--	-----------

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim

Mittlere Ausbreitung Lmax - Planung

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Lmax - Planung

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Lr
			dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Immissionsort	IP1	Nutzung	WA	LrT 47,5	dB(A)	LrN 11,3	dB(A)	LT,max	63,5	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen		LT,max	Punkt	108,0	3	130,9	-53,3	-3,8	-4,9	-0,3	2,5	-1,0	50,1
Be-/Entladen		LN,max	Punkt	108,0	3	130,9	-53,3	-3,8	-4,9	-0,3	2,5	-1,0	
Lkw-Fahrstrecke		LT,max	Linie	108,0	3	50,6	-45,1	-2,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	63,5
Lkw-Fahrstrecke		LN,max	Linie	108,0	3	50,6	-45,1	-2,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr		LT,max	Fläche	99,5	3	36,5	-42,2	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	59,0
Pkw-Parkierungsverkehr		LN,max	Fläche	99,5	3	36,5	-42,2	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP2	Nutzung	WA	LrT 48,9	dB(A)	LrN 13,5	dB(A)	LT,max	65,5	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen		LT,max	Punkt	108,0	3	108,8	-51,7	-3,6	-9,0	-0,2	4,7	-0,8	50,3
Be-/Entladen		LN,max	Punkt	108,0	3	108,8	-51,7	-3,6	-9,0	-0,2	4,7	-0,8	
Lkw-Fahrstrecke		LT,max	Linie	108,0	3	43,1	-43,7	-1,7	0,0	-0,1	0,0	0,0	65,5
Lkw-Fahrstrecke		LN,max	Linie	108,0	3	43,1	-43,7	-1,7	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr		LT,max	Fläche	99,5	3	34,8	-41,8	-0,9	0,0	-0,1	0,0	0,0	59,7
Pkw-Parkierungsverkehr		LN,max	Fläche	99,5	3	34,8	-41,8	-0,9	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP3	Nutzung	WA	LrT 45,9	dB(A)	LrN 15,0	dB(A)	LT,max	63,4	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen		LT,max	Punkt	108,0	3	93,6	-50,4	-3,4	-17,2	-0,2	0,0	-0,6	39,2
Be-/Entladen		LN,max	Punkt	108,0	3	93,6	-50,4	-3,4	-17,2	-0,2	0,0	-0,6	
Lkw-Fahrstrecke		LT,max	Linie	108,0	3	54,7	-45,8	-2,5	0,0	-0,1	0,7	0,0	63,4
Lkw-Fahrstrecke		LN,max	Linie	108,0	3	54,7	-45,8	-2,5	0,0	-0,1	0,7	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr		LT,max	Fläche	99,5	3	47,4	-44,5	-2,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	55,7
Pkw-Parkierungsverkehr		LN,max	Fläche	99,5	3	47,4	-44,5	-2,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	

Immissionsort	IP4	Nutzung	WA	LrT 40,4	dB(A)	LrN 19,7	dB(A)	LT,max	61,5	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen		LT,max	Punkt	108,0	3	63,6	-47,1	-2,6	-26,2	-0,1	0,0	0,0	35,0
Be-/Entladen		LN,max	Punkt	108,0	3	63,6	-47,1	-2,6	-26,2	-0,1	0,0	0,0	
Lkw-Fahrstrecke		LT,max	Linie	108,0	3	63,0	-47,0	-2,9	0,0	-0,1	0,8	-0,2	61,5
Lkw-Fahrstrecke		LN,max	Linie	108,0	3	63,0	-47,0	-2,9	0,0	-0,1	0,8	-0,2	
Pkw-Parkierungsverkehr		LT,max	Fläche	99,5	3	79,7	-49,0	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,7	49,2
Pkw-Parkierungsverkehr		LN,max	Fläche	99,5	3	79,7	-49,0	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,7	

Immissionsort	IP5	Nutzung	WA	LrT 37,7	dB(A)	LrN 16,9	dB(A)	LT,max	51,5	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Be-/Entladen		LT,max	Punkt	108,0	3	98,1	-50,8	-3,5	-34,2	-0,2	0,0	-0,7	21,6
Be-/Entladen		LN,max	Punkt	108,0	3	98,1	-50,8	-3,5	-34,2	-0,2	0,0	-0,7	
Lkw-Fahrstrecke		LT,max	Linie	108,0	3	139,7	-53,9	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,2	51,5

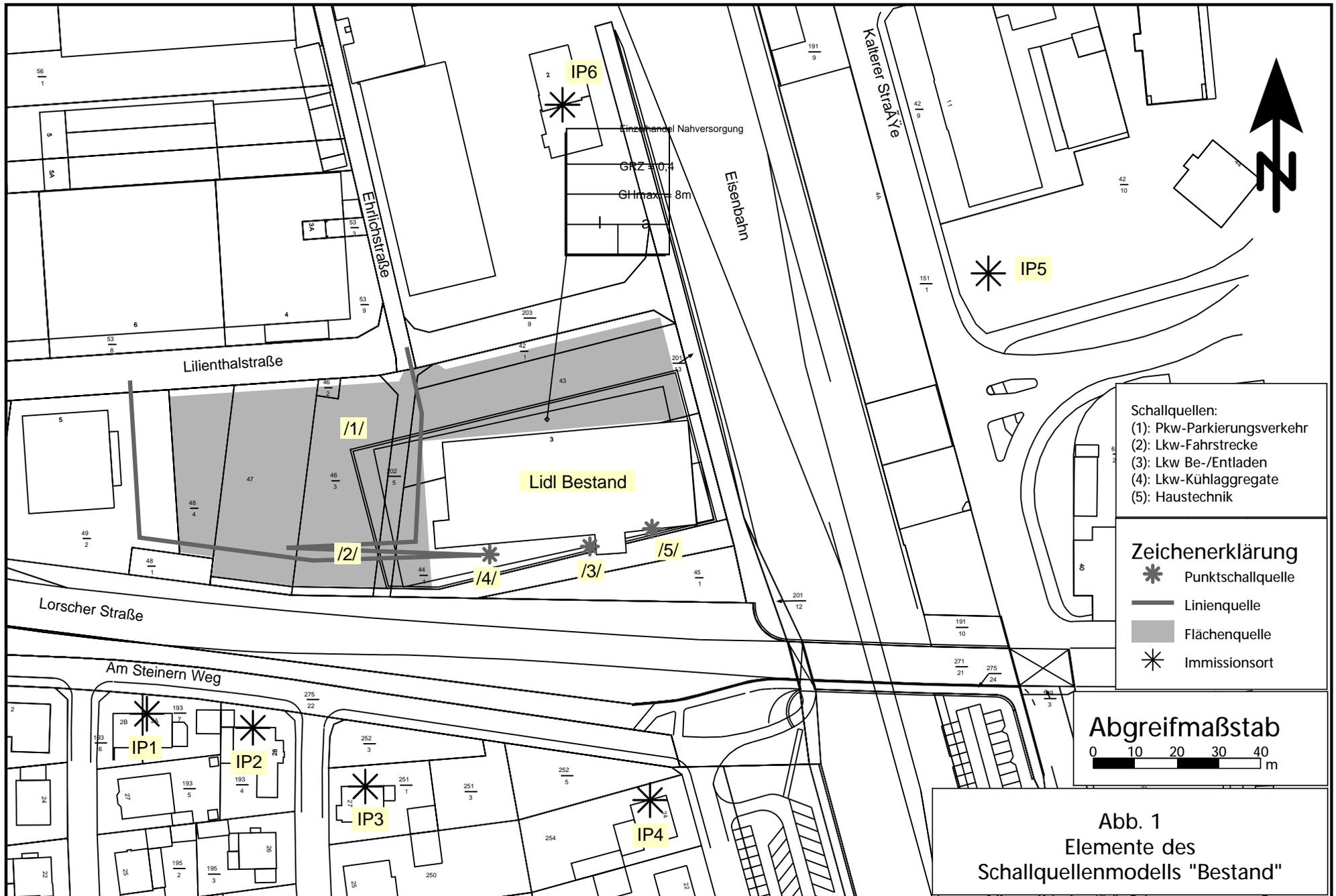
Seite 2	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 2b
---------	--	-----------

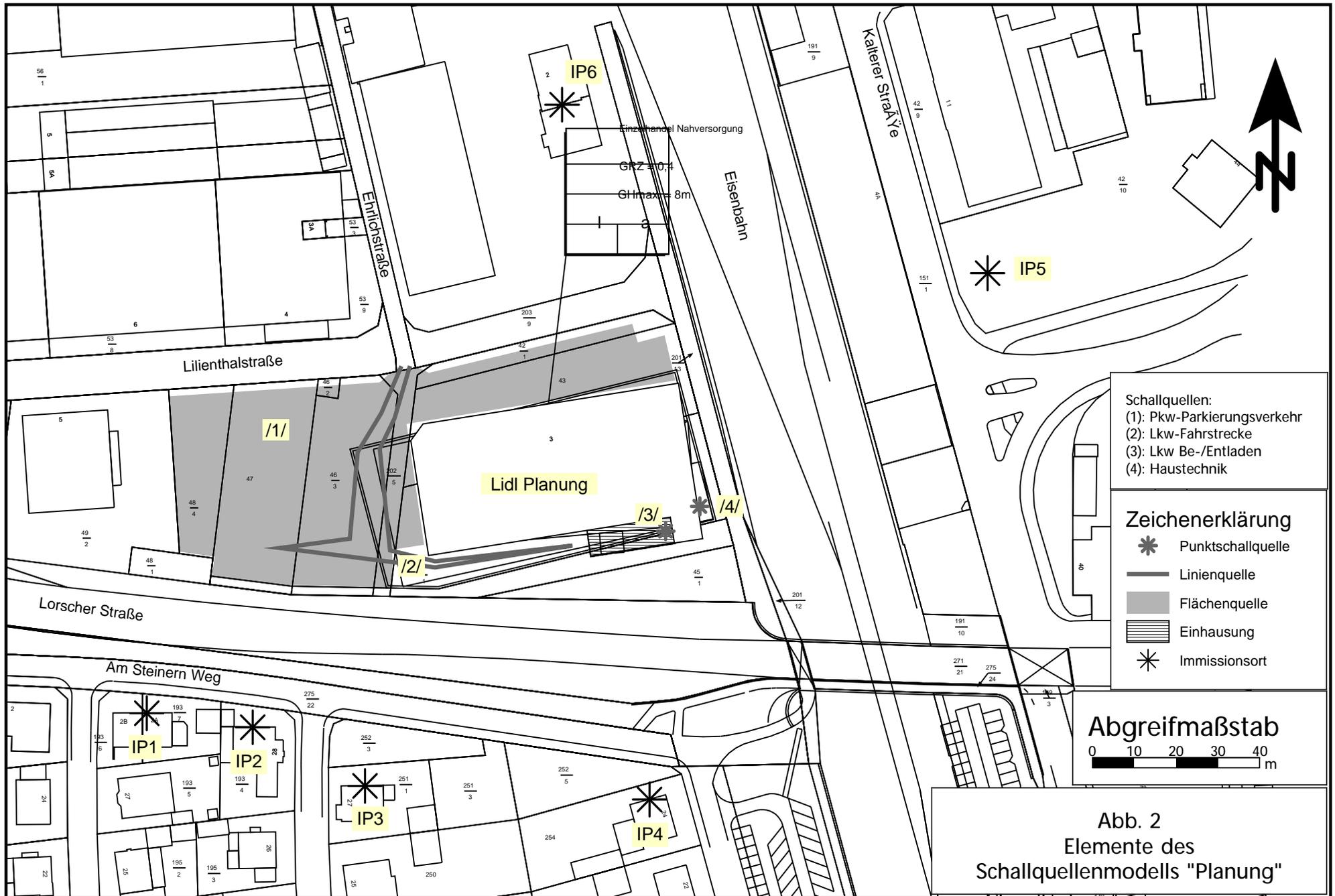
Lidl, Lilienthalstr. 3, Heppenheim Mittlere Ausbreitung Lmax - Planung

Schallquelle	Zeitbereich	Quelltyp	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Lr
			dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	139,7	-53,9	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,2		
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	78,5	-48,9	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,6	49,4	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	78,5	-48,9	-3,4	0,0	-0,2	0,0	-0,6		
Immissionsort	IP6	Nutzung	GE	LrT 43,0	dB(A)	LrN 15,3	dB(A)	LT,max 59,4	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	103,8	-51,3	-3,6	-34,0	-0,2	0,0	-0,7	21,1
Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	103,8	-51,3	-3,6	-34,0	-0,2	0,0	-0,7	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	72,2	-48,2	-3,3	0,0	-0,1	0,5	-0,5	59,4
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	72,2	-48,2	-3,3	0,0	-0,1	0,5	-0,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	54,5	-45,7	-2,6	0,0	-0,1	0,3	0,0	54,4
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	54,5	-45,7	-2,6	0,0	-0,1	0,3	0,0	

Seite 3	DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Strohweg 45 64297 Darmstadt	Anlage 2b
---------	--	-----------





56
1

5

5A

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

53

Lilienthalstraße

/1/

Lidl Planung

/3/

/4/

/2/

IP6

IP5

IP1

IP2

IP3

IP4

Einzelhandel Nahversorgung

GRZ = 0,4

GH max = 8m

Katherer Straße

Eisenbahn

Lorscher Straße

Am Steinern Weg

Schallquellen:
(1): Pkw-Parkierungsverkehr
(2): Lkw-Fahrtstrecke
(3): Lkw Be-/Entladen
(4): Haustechnik

Zeichenerklärung

- * Punktschallquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- ▨ Einhausung
- * Immissionsort

Abgreifmaßstab

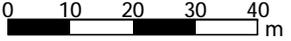


Abb. 2
Elemente des
Schallquellenmodells "Planung"



Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungs- plan „Lebensmittelmarkt Lilienthalstraße 3“ in der Stadt Heppenheim

Auftraggeber: Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG,
Wöllstein

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 28.09.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze 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. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2018 erteilte die Stadt Heppenheim der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse hinsichtlich der geplanten Vergrößerung eines bestehenden Lebensmittelmarkts in der Stadt Heppenheim am Standort Lilienthalstraße 3. Der dortige Lidl-Discounter soll auf eine Verkaufsfläche (VK) von künftig ca. 1.286 vergrößert werden. Die Stadt Heppenheim möchte für das Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Hierzu legte die GMA im Juli 2018 eine Auswirkungsanalyse zu den wettbewerblichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung vor.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt soll nun die Nahversorgungsfunktion des Standorts einen besonderen Schwerpunkt in der Auswirkungsanalyse erhalten. Das Vorhaben ist dabei vertieft zu untersuchen.

Da die Untersuchung auf Daten aus 2018 basierte, sind einzelne Aspekte der Angebotssituation nochmals anhand aktueller Daten zu prüfen. Für die Ausarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA außer Primärdaten aus eigenen Erhebungen auch Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes und der Stadt Heppenheim, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Daten der GfK und der Michael Bauer Research GmbH und Projektinformationen der Firma Lidl zur Verfügung.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. 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 jedoch dennoch keine Gewähr übernehmen.

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.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 28.09.2020
BE / SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	9
4. Vorhabenbeschreibung	10
II. Standortbeschreibung und -bewertung	13
1. Makrostandort Heppenheim	13
2. Mikrostandort Lilienthalstraße	19
3. Fazit der Standortbewertung	23
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	25
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Heppenheim	25
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gesamtstadt	25
1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im zentralen Versorgungsbereich	26
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden	28
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	29
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	30
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	30
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	33
V. Auswirkungsanalyse	35
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	35
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	36
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	38
3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim	39
3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Heppenheim	41
3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	42
4. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen	42
VI. Zusammenfassung	47

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Heppenheim betreibt die Firma Lidl an der Lilienthalstraße 3 einen Lebensmittelmarkt des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ mit derzeit 788 m² Verkaufsfläche (VK). Um den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die veränderten Anforderungen der Kunden und an die Wettbewerbssituation anzupassen, möchte die Firma Lidl diesen Markt nun abreißen und durch einen modernisierten Neubau mit 1.286 m² VK am selben Standort ersetzen.

Für den Vorhabenstandort im Gewerbegebiet an der Lilienthalstraße besteht derzeit kein Bebauungsplan. Zum Schutz der örtlichen Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgung, möchte die Stadt Heppenheim einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der eine Steuerung der Verkaufsflächen und der dortigen zentrenrelevanten Sortimente ermöglicht.

In der angestrebten Größenordnung ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten, der den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Hierzu ist nun die städtebauliche und regionalplanerische Verträglichkeit der Planung zu überprüfen. Insbesondere ist darzulegen, ob sich das großflächige Einzelhandelsvorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heppenheim einfügt, welche Nahversorgungsfunktionen der Standort übernehmen kann und welche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur in Heppenheim oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim, insbesondere der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabenstandorts
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des künftigen Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Berechnung der Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens
- /// Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalplan der Region Südhessen
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Die Stadt Heppenheim möchte für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Lilienthalstraße 3 auf eine künftige Verkaufsfläche von ca. 1.286 m² einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** aufstellen. Da der bestehende Lebensmittelmarkt wichtige Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im zentralen und westlichen Stadtbereich von Heppenheim übernimmt, ist aus Sicht der Stadt die städtebauliche Anforderlichkeit gegeben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelmarkts zu schaffen. Damit soll eine langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim erfolgen.

Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist der geplante Neubau in dem künftig beplanten Gebiet als **großflächiger Einzelhandelsbetrieb** zu betrachten, sodass seine Zulässigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der aktuellen Fassung aus¹:

- „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 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.“

Der Standort liegt im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind die Bestimmungen im **Regionalplan Südhessen 2010**; die Regelungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

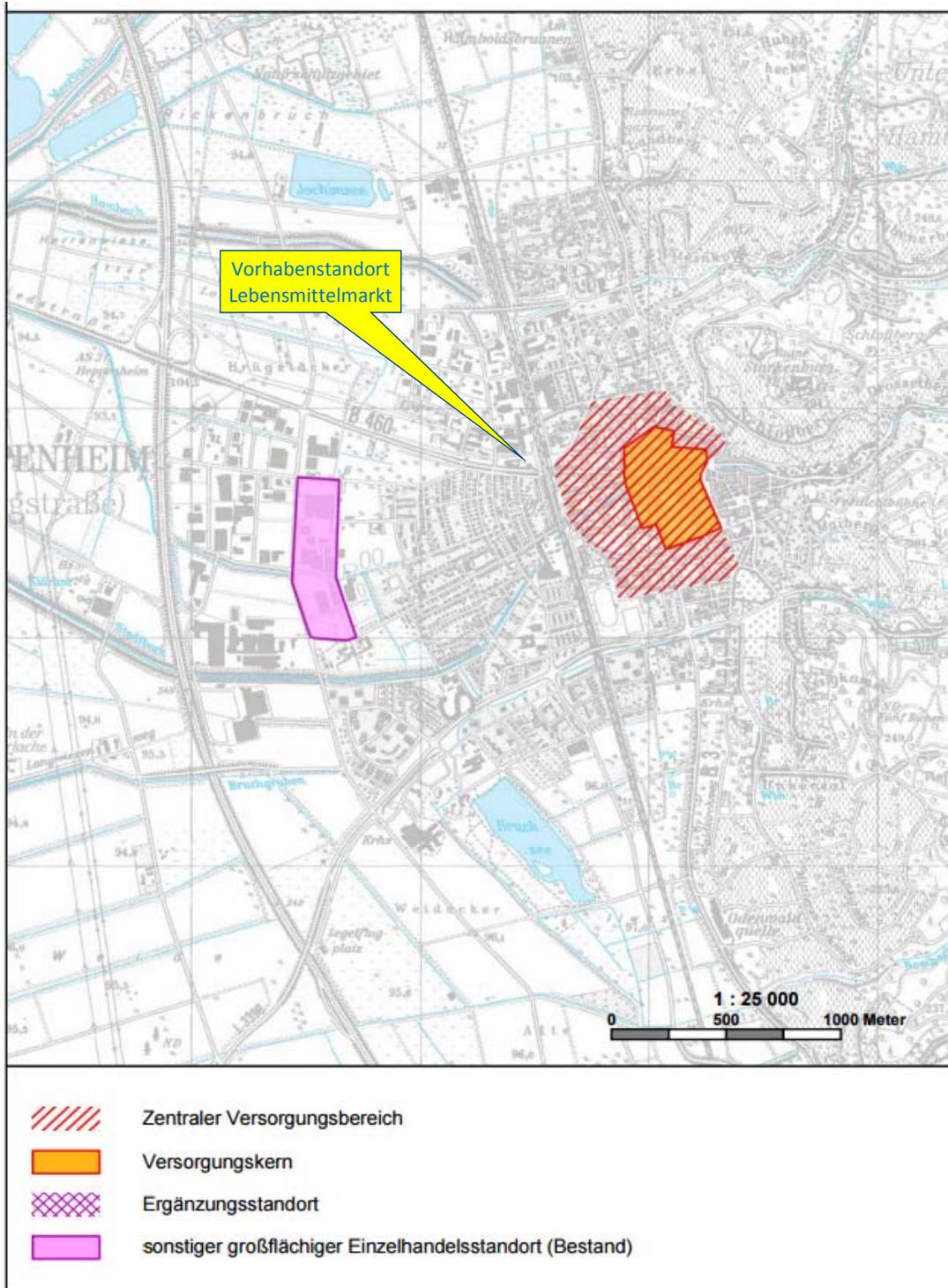
Für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** gelten in der Region Südhessen folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig².
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Ansonsten sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Die zulässigen Standorte werden im Regionalplan gebietsscharf abgegrenzt (vgl. Karte 1). Heppenheim verfügt demnach in der Innenstadt über einen im Regionalplan definierten zentralen Versorgungsbereich. In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (vgl. Karte 2) dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

² Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Heppenheim

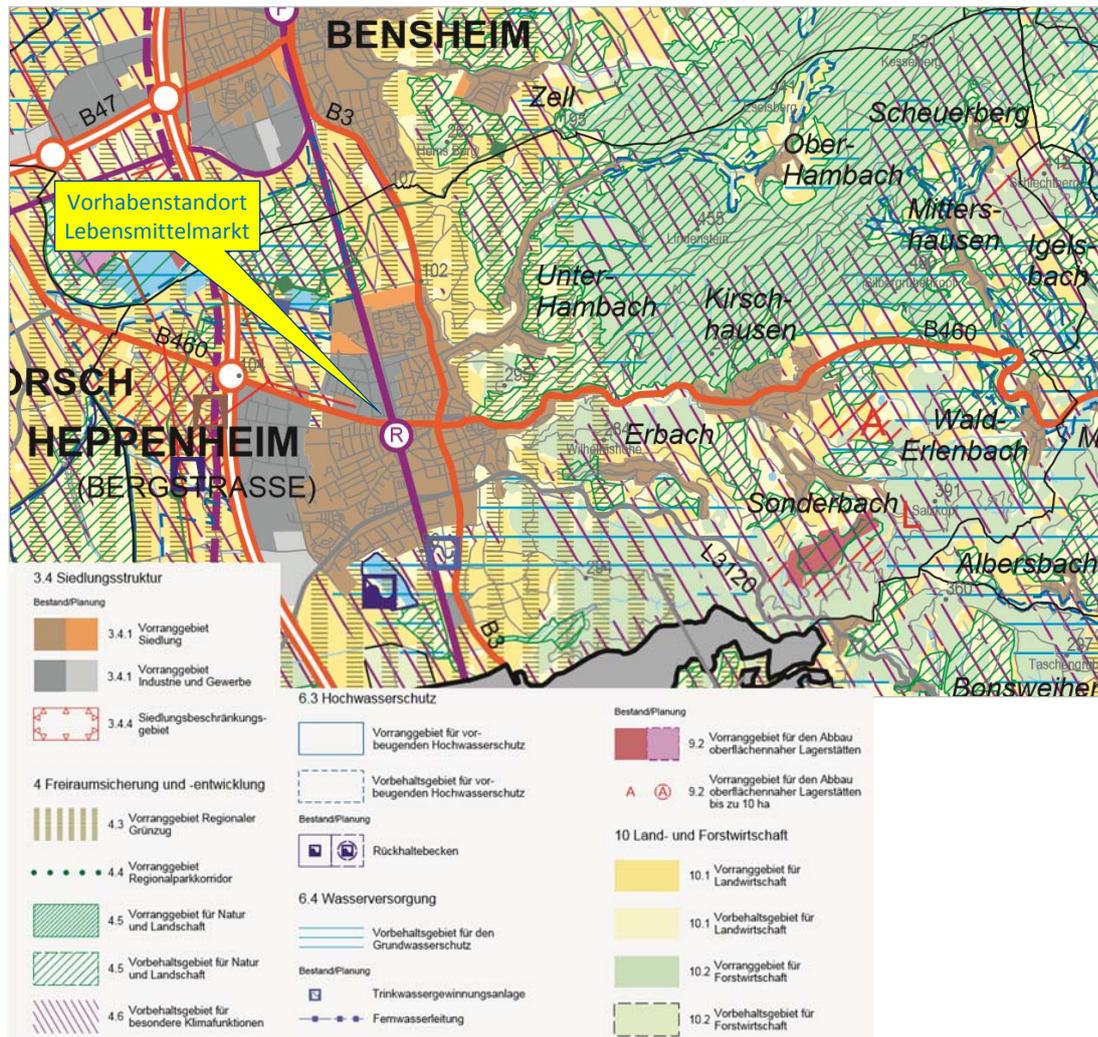


Grundlage: Rasterdaten der Topographischen Karte 1: 25 000 Hessen

Abb. 5-5

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Abb. 5-5; GMA-Bearbeitung

Karte 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan (Teilkarte 3) zur Siedlungsstruktur in der Stadt Heppenheim



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Teilkarte 3); GMA-Bearbeitung

3. Definitionen

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, Sozial- und Toilettenräume sowie Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.³

³ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel und Getränke, wozu nach der GS1-Warengruppenklassifizierung Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortimente gehören. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden⁴.

Als **zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente** werden im Regionalplan Südhessen Lebensmittel und Getränke definiert, außerdem Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen. Damit ist der hier zu prüfende Lebensmitteldiscounter als zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Anbieter einzustufen, welcher mit seiner angestrebten Größe von mehr als 1.200 m² VK ein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben darstellen könnte.

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim handelt es sich um eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierbei soll der seit über 20 Jahren bestehende Lidl-Markt abgerissen und durch einen **Neubau an selber Stelle mit künftig 1.286 m² VK** ersetzt werden.

Bei der hier angestrebten Größe handelt es sich um eine Standardvorgabe des Konzerns für Märkte des Typs „**Basisfiliale**“; auch alle anderen Filialen im Untersuchungsraum gehören diesem Typ an. Die Basisfiliale zeichnet sich nach Angaben der Firma Lidl durch ansprechende Materialien und eine Glasfront aus, durch die viel Tageslicht in die Filiale fällt. Mit einer großzügigen Verkaufsfläche wird die Warenpräsentation optimiert und Raum für breite Gänge geschaffen, die sich positiv auf das Raumgefühl und die Orientierung in der Filiale auswirken. Dadurch entsteht eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Bei Neubauten wird auf energieeffiziente, nachhaltige Bauweise besonderer Wert gelegt. Hinzu kommt i. d. R ein vorgelagerter, ebenerdiger Parkplatz.⁵

Lidl-Märkte werden nach dem **Discountkonzept** betrieben. Als solche profilieren sie sich im Branchenvergleich durch ein straffes Sortiment aus wenigen, umschlagstarken Produkten des Grundbedarfs mit einem niedrigen Warenwert bzw. Verkaufspreis. Wie auch bei anderen Discountern sind eine ökonomische Filialgestaltung und optimierte Logistik wesentliche Erfolgsfaktoren.

⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

⁵ Andere Typen sind „Metropolfilialen“ (besonders groß, meist mit integrierten Parkierungsflächen im Erdgeschoss) oder „Innenstadtfilialen“ (etwa als Funktionsunterlagerung von historischen Gebäuden in Innenstadtlagen). Quelle: <https://unternehmen.lidl.de/newsroom/immobilien>; abgerufen am 14.09.2020.

Alle Lidl-Filialen bieten dasselbe **standardisierte Sortimentsspektrum**⁶ an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf immobilienpezifische, wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht genommen. Alle Lidl-Filialen eines Vertriebsgebiets bieten zur selben Zeit dieselben Produkte (auch Aktionswaren) an, keine wird gesondert beworben. Dies wird auch auf den modernisierten Lidl-Markt in Heppenheim zutreffen.

Derzeit offeriert Lidl etwa 4.000 Artikel⁷ im Standardsortiment; der Schwerpunkt liegt mit mehr als 80 % bei Nahrungs- und Genussmitteln. Außerdem umfasst das Standardsortiment bei Lidl weitere nahversorgungsrelevante⁸ Sortimente wie Drogeriewaren (Kosmetik, Pflegeprodukte, Wasch- und Putzmittel), freiverkäufliche Arzneimittel, Haushaltsverbrauchsartikel (z. B. Servietten, Kerzen, Anzünder, Batterien) und Schnittblumen. Die bei Lidl ebenfalls im Standardsortiment erhältlichen Sortimente Tiernahrung / -bedarf, Zeitschriften und Schreibwaren gelten gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP als nicht-nahversorgungsrelevant⁹. Hinzu kommen wöchentlich rund 30 – 50 Aktionswaren, die sich aus Lebensmittel- und Nonfood-Artikeln (z. B. Bekleidung, Schuhe, Heimwerker- und Gartenbedarf, Haushaltswaren / -geräte, Spielwaren, Schulbedarf) zusammensetzen. **Deutlich wird hieraus, dass das Angebot in Lidl-Märkten ganz überwiegend aus nahversorgungsrelevanten Sortimente besteht. Höchstens 200 m² VK werden auf Nonfood II-Artikel entfallen.**

Obwohl es sich formal um eine erhebliche Vergrößerung der genehmigten Verkaufsfläche handeln wird (+ 498 m² VK, d. h. +63 %), wird mit dem Vorhaben **kein substanzuell neues Konzept** entstehen. Nach wie vor wird es sich bei dem modernisierten Lidl-Markt in Heppenheim um eine für den Konzern typische Basisfiliale handeln, die weder eine Metropol- oder Innenstadtfiliale darstellt noch eine supermarkttähnliche Konzeptgestaltung (z. B. individuelles Sortiment, viele Markenprodukte, Bedientheken, Serviceangebote wie Geschenkkörben, Hauszustellung etc.) aufweist. **Die Flächenvergrößerung des Marktes in Heppenheim dient nicht einer Sortimentserweiterung.** So wird der Markt unverändert das Lidl-Standardsortiment anbieten.

Ziel des Vorhabens in Heppenheim ist vielmehr die Schaffung eines kundenfreundlicheren und zugleich energiesparenden Marktes:

- Mit dem modernen Markt sollen **deutlich großzügigere Verkehrs- und Gangflächen**, eine freundliche, helle Einkaufsatmosphäre sowie hochwertigere und niedrigere Regale¹⁰ entstehen, auf die die Kunden einfacheren Zugriff haben. Außerdem soll künftig

⁶ Ein modifiziertes Sortimentsspektrum bieten nur Metropolfilialen (für hochverdichtete Innenstadtbereiche von Großstädten) oder Innenstadtfilialen an (erhöhter Anteil an Frische- und Convenience-Produkten); diese Konzepte sind aber im Untersuchungsraum, der von Klein- und Mittelstädten geprägt wird, nicht vorhanden.

⁷ Quelle: <https://unternehmen.lidl.de/quality-for-everybody-copy>; abgerufen am 14.09.2020

⁸ Zuordnung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

⁹ Zuordnung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

¹⁰ Damit einher geht eine Verlagerung von den in kleineren Gebäuden üblichen Regalen über den Tiefkühltruhen auf zusätzliche niedrige Regale im Verkaufsraum.

auch eine Zweifachpositionierung von Artikeln¹¹ möglich sein. Insgesamt soll ein an geänderte Kundenansprüche angepasstes, zugleich senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude verwirklicht werden. Neben einer besseren Warenpräsentation soll der Markt auch äußerlich durch größere Glasfassaden, einen großzügigen Eingangsbereich und einen offenen Innenraum attraktiver werden.

- /// Die größere Verkaufsfläche wird auch für eine **optimierte Warenlogistik** benötigt, um eine verbesserte Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten zu erreichen. Dies führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).
- /// Zugleich wird mit dem Neubau eine **umfassende technische Modernisierung** der Filiale erfolgen.

Diese Zielsetzungen verfolgen derzeit alle führenden Lebensmittelketten in Deutschland. Auch die örtlichen Aldi-Filialen in Heppenheim wurden bereits gemäß der heutigen marktlichen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen modernisiert und vergrößert.

¹¹ Hierbei wird derselbe Artikel an zwei verschiedenen Stellen im Markt aufgestellt, etwa zur Darstellung des Artikels im Verwendungszusammenhang (z. B. Ketchup bei Würzsoßen und bei Grillbedarf).

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Heppenheim

Die südhessische Stadt Heppenheim liegt zentral im Landkreis Bergstraße, dessen Verwaltungssitz sie innehat. Mit aktuell rund 26.100 Einwohnern¹² ist Heppenheim die viertgrößte Stadt im Landkreis. Nachbarkommunen sind die Städte Bensheim und Lorsch sowie die Gemeinden Lautertal, Fürth (Odenwald), Rimbach, Mörlenbach und Laudenbach. Mit Ausnahme von Laudenbach (Rhein-Neckar-Kreis) gehören alle Nachbarkommunen dem Landkreis Bergstraße an.

Regionalplanerisch gehört Heppenheim sowohl der Region Südhessen als auch der Metropolregion Rhein-Neckar an, wo es als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen ist (vgl. Karte 3). Der Mittelbereich umfasst gemäß LEP den Landkreis Bergstraße, allerdings gemeinsam mit den anderen Mittelzentren Bensheim, Bürstadt, Lampertheim, Lorsch und Viernheim.

Die **überörtliche Verkehrsanbindung** von Heppenheim erfolgt hauptsächlich durch die Autobahn A 5 (Frankfurt – Karlsruhe) sowie die Bundesstraßen B 3 (Darmstadt – Bensheim – Heidelberg) und B 460 (Lorsch – Heppenheim – Fürth). Aus den Nachbarkommunen ist Heppenheim zudem über Landes-, Kreis- und Ortsstraßen erreichbar. An das Regionalbahnnetz ist die Stadt mit einem Bahnhof angebunden. Verschiedene Buslinien im VRN-Verbund und Ruftaxiverbindungen erschließen zusätzlich das Heppenheimer Stadtgebiet bzw. die Umlandkommunen.

Die Stadt Heppenheim ist mit den ansässigen Industrie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ein **bedeutender Wirtschaftsstandort**, zudem wichtiges Verwaltungszentrum und medizinischer Standort. Derzeit sind am Arbeitsort Heppenheim rund 10.700 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon ca. 50 % im Dienstleistungssektor, ca. 25 % im Sektor Handel/Verkehr / Gastgewerbe und ca. 24 % im Produzierenden Gewerbe. Mit ca. 7.600 Einpendlern und 7.200 Auspendlern liegen in der Stadt beträchtliche Pendlerbewegungen vor.¹³ Auch der Tourismus weist eine erhebliche Bedeutung auf (rund 109.400 Übernachtungen im Jahr 2019)¹⁴.

Trotz der Nähe zu anderen Mittel- und Oberzentren konnte der **Einzelhandelsstandort** Heppenheim seine Marktbedeutung zuletzt kontinuierlich steigern. Für das Jahr 2020 wird für Heppenheim eine Umsatzleistung im Einzelhandel von rund 220 Mio. € angegeben; die Zentralitätskennziffer beträgt ca. 134,8¹⁵. Das Kaufkraftniveau in der Stadt Heppenheim liegt mit einem Index von 105,8 klar über dem Bundesdurchschnitt (100,0)¹⁶.

¹² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

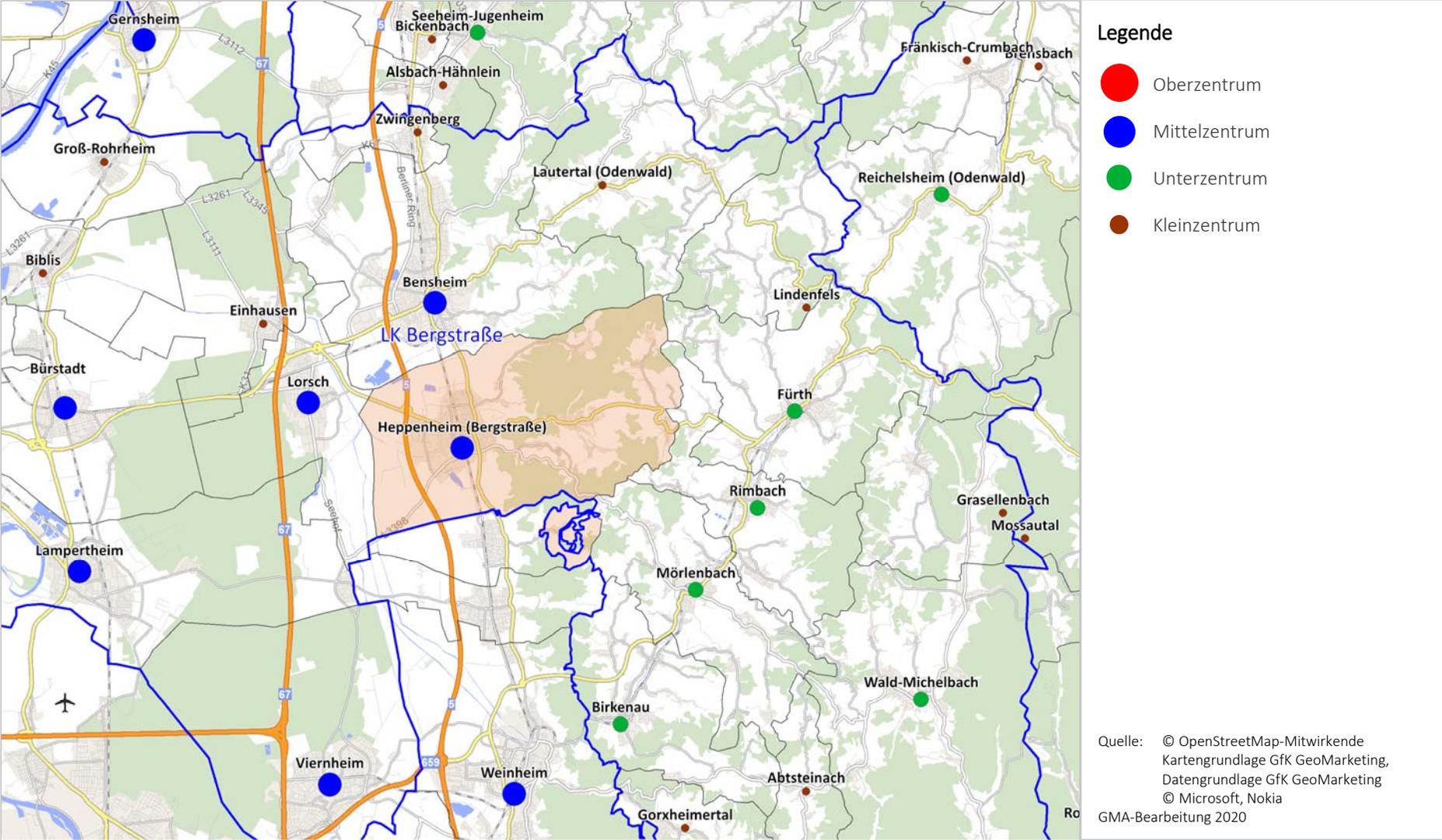
¹³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

¹⁴ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019.

¹⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020.

¹⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

Karte 3: Lage der Stadt Heppenheim und zentralörtliche Struktur in der Region



Wegen der guten Infrastruktur, der zahlreichen Arbeitsplätze und der attraktiven Landschaft an der Bergstraße ist Heppenheim ein beliebter Wohnstandort und weist entsprechend **steigenden Bevölkerungszahlen** auf. Seit den 1970er Jahren, als im Zuge der Gebietsreform mehrere Orte eingemeindet wurden, hat sich die Bevölkerungszahl um mehr als die Hälfte vergrößert.

Zwischen 2009 und 2019 stieg das Einwohneraufkommen in der Stadt Heppenheim um 3,2 % an und damit etwas stärker als der Landkreisdurchschnitt (+2,9 %).¹⁷ Auch die anderen größeren Städte in der Rheinebene konnten auf wachsende Einwohnerzahlen verweisen, während kleinere Gemeinden im Odenwald teilweise Einwohnerverluste hinnehmen mussten (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Heppenheim 2006 – 2016 im Vergleich mit Nachbarkommunen

Kommune / Landkreis	Einwohner zum Jahresende		Einwohnerveränderung	
	2009	2019	absolut	relativ
Heppenheim	25.276	26.097	821	3,2 %
Bensheim	39.583	40.756	1.173	3,0 %
Lorsch	12.991	13.703	712	5,5 %
Fürth (Odw.)	10.657	10.568	-89	-0,8 %
Mörtenbach	10.254	10.029	-225	-2,2 %
Rimbach	8.615	8.610	-5	-0,1 %
Lautertal (Odw.)	7.117	7.157	40	0,6 %
Laudenbach	6.026	6.367	341	5,7 %
LK Bergstraße	262.796	270.340	7.544	2,9 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12., nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

GMA-Berechnungen Juli 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für die Zukunft erwartet die Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur für die Stadt Heppenheim einen **leichten Bevölkerungsrückgang**. Bis zum Jahr 2025 wird eine Abnahme von ca. 1,3 % gegenüber 2018 (rund 300 EW) prognostiziert, bis zum Jahr 2035 ca. 2,9 % (rund 700 EW)¹⁸. Nach Angabe der Stadt Heppenheim stehen allerdings noch Neubauvorhaben v. a. im Südosten der Kernstadt bevor (Standorte „ehemalige Psychiatrie“ und westlich des Friedhofs), sodass per Saldo mindestens von einer gleich bleibenden Bevölkerungszahl auszugehen ist.

Das **Stadtgebiet** von Heppenheim ist ca. 52 km² groß und erstreckt sich in West-Ost-Richtung über mehr als 10 km von der Rheinebene, die Bergstraße hinauf bis in den Odenwald. Es umfasst neben der Kernstadt noch 7 weitere Stadtteile (Erbach, Hambach, Kirschhausen, Mittershausen-

¹⁷ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt.

¹⁸ Ausgangswert 2018. Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2019). Diese Prognose beruht auf einer Extrapolation der Bevölkerungsbewegungen der vergangenen zehn Jahre, d. h. eine Status-quo-Fortschreibung der Vergangenheitsentwicklung. Kommunale Sonderereignisse (z. B. Ausweisung größerer Baugebiete) können damit nicht berücksichtigt werden.

Scheuerberg, Ober-Laudenbach, Sonderbach und Wald-Erlenbach), die deutlich abgesetzt von der Kernstadt in den Hängen des Odenwaldes liegen. Etwa drei Viertel der Bevölkerung lebt in der Kernstadt, v. a. in den westlichen und südlichen Teilen.

Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen sind in Nord-Süd-Richtung die Achse Darmstädter Straße – Ludwigstraße (B 3) und in West-Ost-Richtung die Achse Lorsche Straße – Siegfriedstraße (B 460). Entlastende und verteilende Funktionen, besonders zu den Gewerbegebieten im Westen der Kernstadt, übernehmen ergänzend der Ring Bürgermeister-Kunz-Straße – Tiergartenstraße – Bürgermeister-Metzendorf-Straße. Die Achse Weiherhausstraße – Umlandstraße – Gerhard-Hauptmann-Straße erschließt die Wohngebiete der Weststadt.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Heppenheim wird im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt (vgl. Karte 4):

- /// Die **Heppheimer Innenstadt** liegt im östlichen Teil des Siedlungsgebiets der Kernstadt. Sie teilt sich in die historische Altstadt und einen westlich angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Letzterer ist im Regionalplan Südhessen als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen (vgl. Karte 1 auf S. 8). Während die Altstadt aufgrund ihrer kleinteiligen, historischen Gebäudesubstanz und der zumeist beengten Situation als Einzelhandelsstandort keine wesentliche Funktion aufweist, hat sich besonders in der westlich der Altstadt liegenden Friedrichstraße und Wilhelmstraße ein relativ dichter Einzelhandelsbesatz etabliert. Auch dieser Bereich ist aber vorwiegend kleinteilig strukturiert. Magnetfunktionen übernimmt v. a. das Drogeriekaufhaus Müller in der Starkenburg-Passage.
- /// Im westlichen Teil der Kernstadt befindet sich in autokundenorientierter Lage im Gewerbegebiet entlang der Tiergartenstraße eine Agglomeration diverser großflächiger und kleinerer Einzelhandelbetriebe. Der Standortbereich wird v. a. durch den Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, den Elektrofachmarkt Media Markt, das SB-Warenhaus REWE Center, den Lebensmitteldiscounter Aldi sowie mehrere Fachmärkte (Getränke, Heimtierbedarf, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Sonderposten) geprägt. Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ gewürdigt (vgl. Karte 1).

In Solitärlagen der Kernstadt sind weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig, v. a. Lebensmittelmärkte, die vorwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dienen.

In den meisten Stadtteilen im Odenwald ist wegen der isolierten Lage und der jeweils nur geringen Einwohneraufkommen kaum Einzelhandel vorhanden. Eine Ausnahme ist der Stadtteil Kirschhausen, der mit knapp 2.000 EW der größte ist und zudem noch von Streukunden entlang der B 460 profitieren kann.

Die **Nahversorgungsstruktur** in Heppenheim derzeit von 7 Lebensmittelmärkten (vgl. Tabelle 2, Karte 4) sowie dem großflächigen Drogeriemarkt Müller geprägt. Alle Märkte befinden sich in der Kernstadt. Zur Beseitigung des Versorgungsdefizits in den Odenwald-Stadtteilen ist derzeit im Stadtteil Kirschhausen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Norma) geplant.

Von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten (ab 400 m² VK) sind **fast alle an Gewerbegebietsstandorten** ansässig (im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ eingestuft); nur der Standort des Netto-Marktes an der Darmstädter Straße kann als integrierte Lage eingestuft werden. Allerdings weisen auch EDEKA und Lidl Bezüge zu Wohngebieten auf. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs konnte mangels geeigneter Flächen kein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

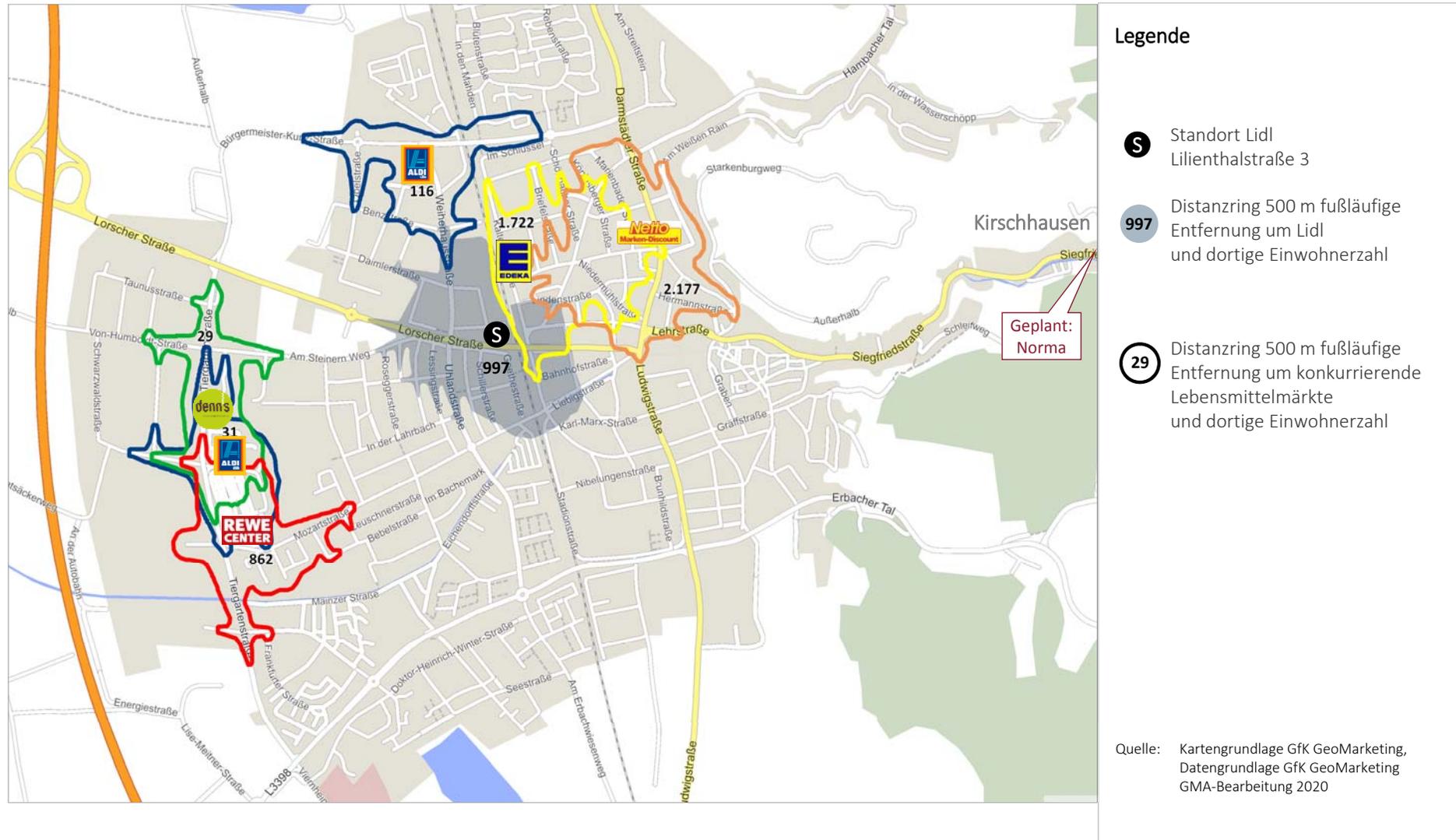
Tabelle 2: Strukturprägende Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in der Stadt Heppenheim

Name	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche (gerundet)	Lage im Stadtgebiet	Einwohner bis max. 500 m *
REWE Center	SB-Warenhaus	Tiergartenstr.	8.400 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	460
EDEKA Merz	Supermarkt	Kalterer Str.	1.100 m ²	Gewerbegebietsstandort mit Wohngebietsbezug	1.720
Aldi	Discounter	In der Lahrbach	1.100 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	30
Aldi	Discounter	Dieselstr.	1.100 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage	120
Lidl	Discounter	Lilienthalstr.	800 m ²	Gewerbegebietsstandort mit Wohngebietsbezug	1.000
Netto	Discounter	Darmstädter Str.	800 m ²	Solitärstandort mit Wohngebietsbezug am Rand des Zentralen Versorgungsbereichs	2.180
denn's Biomarkt	Bio-Supermarkt	Tiergartenstr.	600 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	30

* fußläufige Erreichbarkeit unter Berücksichtigung von topografischen Barrieren; ermittelt mit regiograph
 Quelle: GMA-Erhebungen 2018 / 2020

Wie Tabelle 2 zeigt, weist der Lidl-Markt von den Heppheimer Lebensmittelmärkten die dritthöchste Nahversorgungsbedeutung auf (Einwohnerzahl in einem Radius von 500 m = engerer Nahbereich). Dies begründet sich aus der zentralen Lage des Lidl-Marktes im Kernstadtgebiet. Hinzu kommt, dass Lidl in seinem engeren Nahbereich nur geringe Überschneidungen mit den Nahbereichen anderer Lebensmittelmärkte besitzt (vgl. Karte 4). Auch mit dem – in Luftlinie recht nahen – EDEKA gibt es wegen der trennenden Bahnlinie kaum Überschneidungen.

Karte 4: Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (ab ca. 400 m² VK) im Stadtgebiet von Heppenheim



2. Mikrostandort Lilienthalstraße

Der Planstandort des zur Modernisierung vorgesehenen Lidl-Marktes liegt zentral im Siedlungsgebiet der Heppheimer Kernstadt, zwischen der Lorscher Straße (B 460), der Weiherhausstraße, der Lilienthalstraße und der Bahntrasse der Main-Neckar-Bahn (vgl. Karte 5). Die Heppheimer Innenstadt¹⁹ beginnt etwa 100 m östlich des Planstandorts, hinter dem Bahndamm.

Im unmittelbaren Standortumfeld stehen an der Lilienthalstraße mehrere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (Fristo Getränkemarkt, Möbel-Second-Hand-Markt, Beka Holzwerk, Autowerkstatt / Reifenhandel). Nördlich und westlich der Lilienthalstraße liegt ein Gewerbegebiet, das aber mit zahlreichen, teilweise mehrgeschossigen Wohngebäuden durchsetzt ist. Südlich der Lorscher Straße liegen umfangreiche Wohngebiete. Der Vorhabenstandort befindet sich somit in einer Scharnierlage zwischen Gewerbe- und Wohngebieten.

Foto 1: Bestehender Lidl-Markt



Foto 2: Angrenzendes Gewerbegebiet



Fotos: GMA

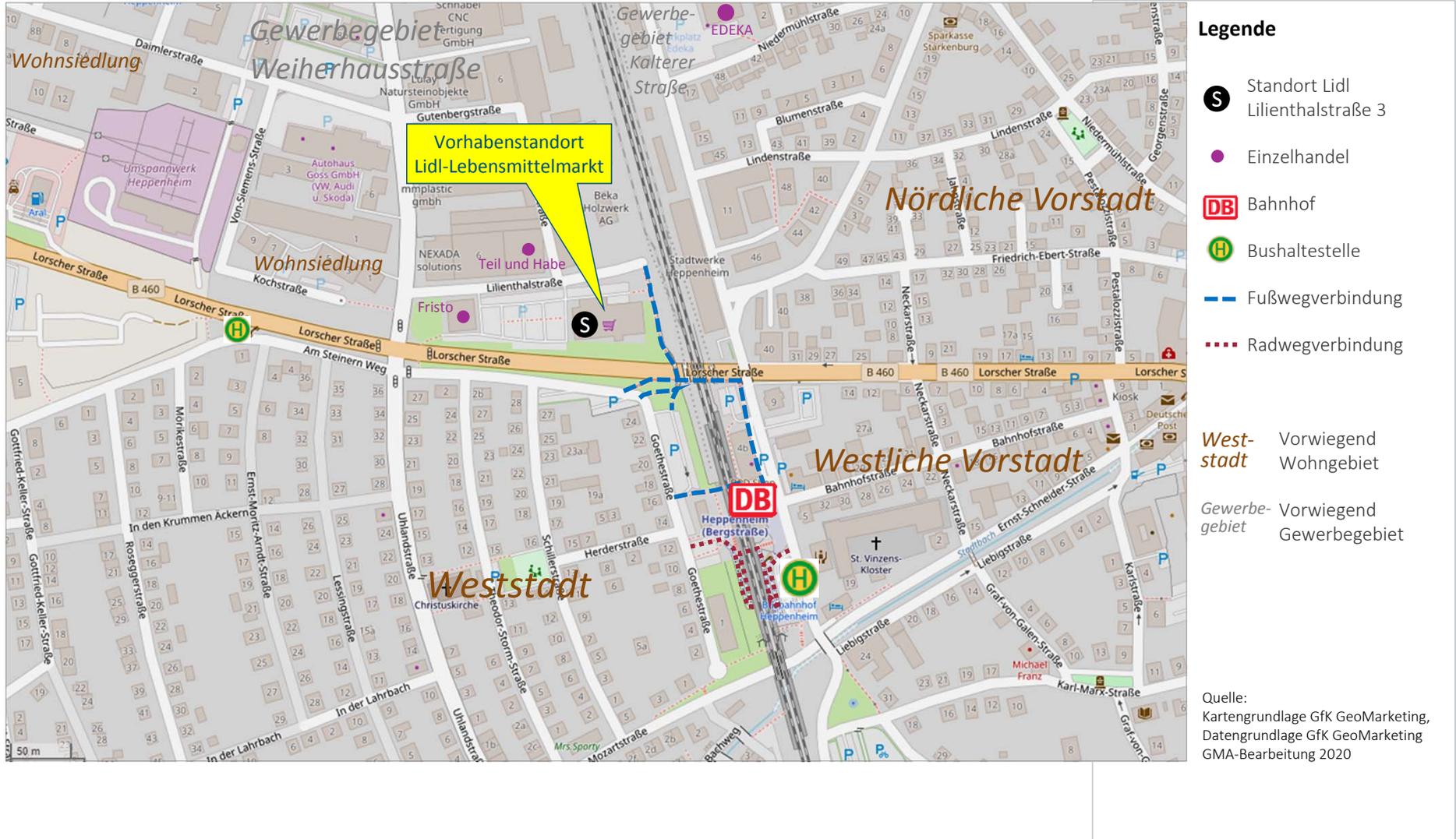
Von der Lorscher Straße aus besteht eine gute Sichtbarkeit des Marktes, von der Weiherhausstraße verdecken Gewerbe- und Wohnbauten größtenteils die Sicht auf den Planstandort. Das Grundstück ist topografisch eben und bietet eine ausreichende Größe für den geplanten Neubau, ohne dass dafür weitere Flächen versiegelt werden müssten.

Da die Bahntrasse eine direkte Zufahrt aus dem östlichen Kernstadtgebiet verhindert, erfolgt die Erschließung des Grundstücks per Pkw und Fahrrad ausschließlich über die Lilienthalstraße.

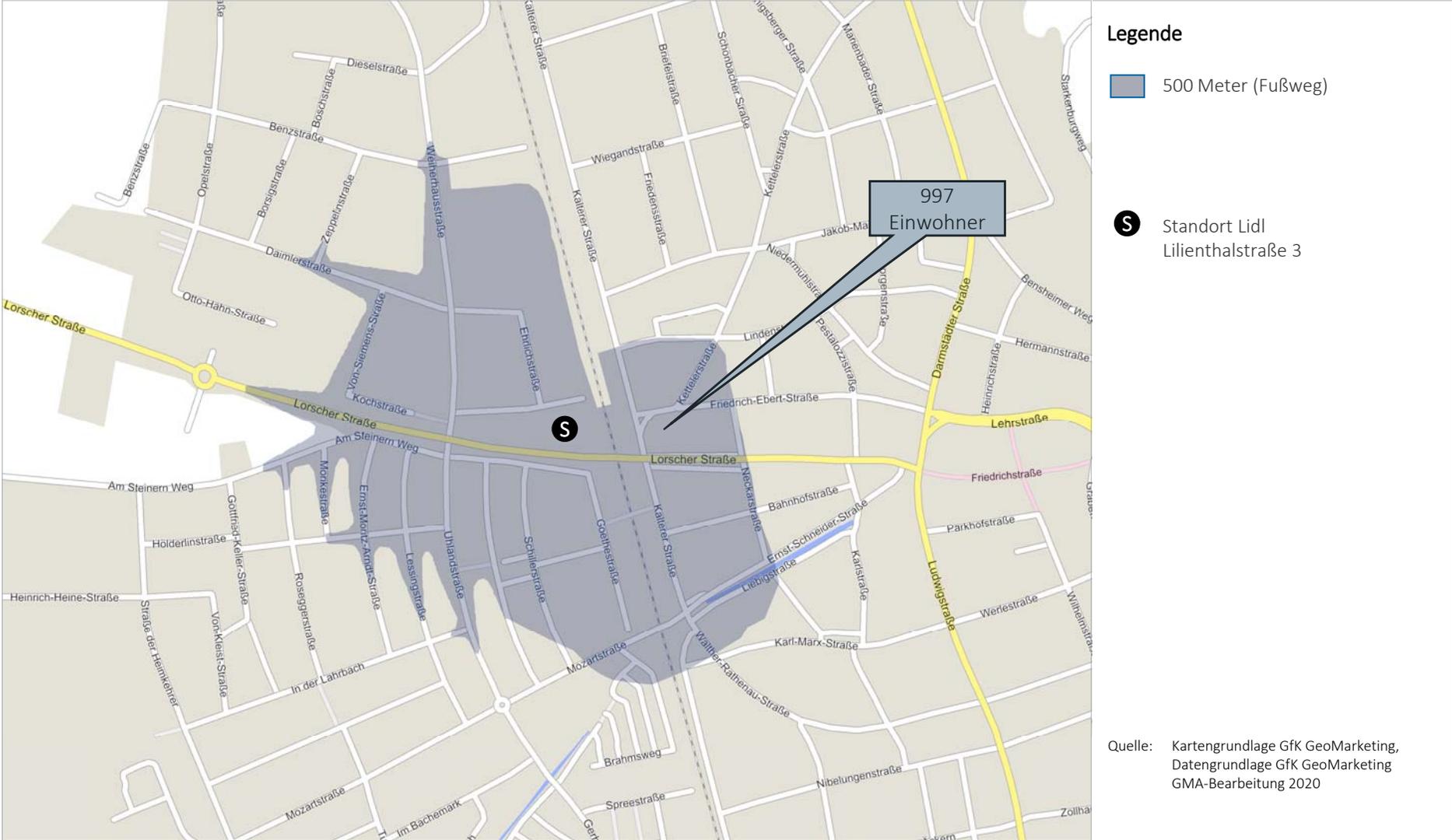
Zu Fuß ist der Standort außerdem direkt von der Lorscher Straße her erreichbar, über die sich durch eine Bahnunterführung auch die Vorstadt erreichen lässt. Unmittelbar hinter dem Lidl-Markt beginnt eine Fußgängerbrücke über die Lorscher Straße, die parallel zur Bahn zur Westseite des Bahnhofs und dem dortigen Pendlerparkplatz führt. Von dort aus können durch eine Fahrrad-Unterführung unter der Bahn der Busbahnhof auf der Bahnhofsostseite und die Wohngebiete der westlichen Vorstadt erreicht werden; die Distanz dorthin beträgt ca. 300 – 500 m (vgl. auch Karten 6 und 7).

¹⁹ Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan (vgl. auch Karte 1 auf S. 9).

Karte 5: Vorhabenstandort und Standortumfeld des Lebensmittelmarktes an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim



Karte 6: Engerer Nahbereich (fußläufige Distanz 500 m) um den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim



Karte 7: Nahbereich (Fahrrad-Distanz 1.000 m) um den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim



Durch die Lage im Kreuzungsbereich zweier innerörtlicher Hauptverkehrsachsen (Lorscher Straße, Weiherhausstraße – Uhlandstraße) besteht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts aus der umliegenden Weststadt und der nahe gelegenen Innenstadt, darüber hinausgehend prinzipiell auch aus dem gesamten Stadtgebiet. Der Heppheimer Bahnhof mit zentraler Bushaltestelle (4 Buslinien in stündlicher bzw. halbstündlicher Taktung) liegt nur ca. 250 m entfernt vom Vorhabenstandort.

Straßenbegleitende Fußwege entlang der zuführenden Straßen und die Fußgängerbrücke über die Lorscher Straße an der Bahn ermöglichen auch nicht-motorisierten Kunden aus der Weststadt und der Innenstadt den Zugang zum Vorhabenstandort. Die Anfahrt mit dem Fahrrad wird von der ebenen Topografie im Untersuchungsraum begünstigt; allerdings bestehen keine ausgewiesenen Fahrradwege entlang der Lorscher Straße. Insgesamt ist der Standort aber mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Rand der Weststadt und der westlichen Vorstadt und somit in fußläufiger Erreichbarkeit von Wohngebieten. Im engeren Nahbereich um den Lebensmittelmarkt (fußläufige Distanz max. 500 m) leben ca. 1.000 Menschen, im weiteren Nahbereich (Fahrraddistanz max. 1.000 m) insgesamt ca. 4.130 Menschen²⁰ (vgl. Karten 6 und 7). Hieran zeigt sich die Nahversorgungsbedeutung des Standorts.

Mit Blick auf die städtische Siedlungsstruktur und seine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV kann der Planstandort als integrierter Standort eingestuft werden. Als nächst gelegener Lebensmittelmarkt für die dicht bevölkerte Weststadt erfüllt Lidl wichtige Nahversorgungsfunktionen, insbesondere für die Bewohner der fußläufig erreichbaren Bereiche beiderseits der Uhlandstraße.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planstandort als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)“ dargestellt. Unmittelbar südlich der Lorscher Straße schließt sich ein „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ an.

3. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandorts sind anzuführen:

- /// Heppenheim als Mittelzentrum ausgewiesen
- /// erhebliches Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial in der Stadt Heppenheim
- /// günstige Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, ebene Topografie, gute Exposition zu einer Hauptverkehrsader)
- /// Vorhabenstandort mit dem Pkw, mit dem ÖPNV, zu Fuß und per Fahrrad gut erreichbar

²⁰ Einwohnerberechnung mit Hilfe von RegioGraph Planung.

- // Standort ist bereits langjährig als Einzelhandelsstandort etabliert und nimmt eine wichtige Funktion in der städtischen Nahversorgungsstruktur ein
- // Mikrostandort in zentraler Lage im Kernstadtgebiet, siedlungsstrukturell integriert, in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten
- // erhebliche Nahversorgungsbedeutung (ca. 4.130 EW in Fahrrad-Distanz / max. 1 km)
- // Streukundenpotenziale durch Lage an einer Hauptverkehrsachse
- // leistungsfähige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vorhanden, darunter 3 Discounter.

Zusammenfassend sind **aus betriebswirtschaftlicher Sicht** die Standortbedingungen für den Lidl-Markt an der Lilienthalstraße in Heppenheim als sehr gut zu bewerten, v. a. wegen seiner günstigen Flächeneigenschaften, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und des erheblichen Bevölkerungspotenzials in der Standortkommune. Auf der anderen Seite bringt das hohe Einwohnereinkommen im Verdichtungsraum Rhein-Neckar / Bergstraße auch eine hohe Wettbewerbsintensität mit sich, sodass die räumliche Ausstrahlung des Marktes im Wesentlichen auf Heppenheim begrenzt bleiben wird.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Standort um einen etablierten Versorgungsplatz im örtlichen Angebotsgefüge handelt, der im Kernstadtgebiet eine zentrale Position besetzt. Durch seine siedlungsstrukturell integrierte Lage und die fußläufige Nähe zu Wohngebieten in der Weststadt und westlichen Vorstadt übt der Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsfunktionen aus. So leben in einem Radius von 1.000 m derzeit ca. 4.130 Einwohner.

Aus städtebaulicher Sicht befindet sich der Markt in einer Scharnierlage zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. Damit übernimmt der Vorhabenstandort Nahversorgungsfunktionen im wesentlichen Umfang für die umliegenden, fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbaren Wohngebiete. Der Vorhabenstandort liegt in fußläufiger Distanz vom Bahnhof / Busbahnhof (ca. 250 – 300 m entfernt) und ist somit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn, Regional- und Stadt-Bus) gut erreichbar. Für eine verbesserte Erreichbarkeit per Fahrrad ist ein Ausbau des kleinräumigen Radwegenetzes zu empfehlen.

Die kleinräumige Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Die zum Planstandort führende Lorsche Straße ist als leistungsfähige Verkehrsachse einzustufen (auch die Weiherhausstraße und Uhlandstraße noch im ausreichenden Maße). Positiv hervorzuheben ist schließlich die Weiternutzung eines bereits bebauten Areals, sodass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden und Beeinträchtigungen des Stadtbilds unwahrscheinlich sind.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Heppenheim, die im Juli 2018 durchgeführt wurde und deren Ergebnisse (auch Umsatzschätzungen) für diesen Bericht erneut aktualisiert wurden. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Infolge der Flächengröße und der Vertriebsform des Lidl-Markts ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Heppenheim

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gesamtstadt

Als **Hauptwettbewerber** des Vorhabens sind im Stadtgebiet von Heppenheim die in Tabelle 3 aufgeführten strukturprägenden Lebensmittelmärkte hervorzuheben (vgl. auch Karte 4 auf S. 19).

Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für den Lidl-Lebensmittelmarkt in Heppenheim (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK)

Name	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche (ca.)	Lage im Stadtgebiet	Entfern. z. Vorhabenstandort*
REWE Center	SB-Warenhaus	Tiergartenstr.	8.400 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	2,1 km
Edeka Merz	Supermarkt	Kalterer Str.	1.100 m ²	Gewerbegebietsstandort mit Wohngebietsbezug	1,1 km
Aldi	Discounter	In der Lahrbach	1.100 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	1,8 km
Aldi	Discounter	Dieselstr.	1.100 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage	750 m
Netto	Discounter	Darmstädter Str.	800 m ²	Solitärstandort mit Wohngebietsbezug am Rand des Zentralen Versorgungsbereichs	1,4 km
denn's Biomarkt	Bio-Supermarkt	Tiergartenstr.	600 m ²	autokundenorientierte Gewerbegebietslage in Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße	1,6 km

* Kürzester Weg per Pkw, ermittelt mit googlemaps

Quelle: GMA-Erhebungen 2018 / 2020

Außerdem plant Norma im Stadtteil Kirschhausen die Neuansiedlung eines Discountmarktes mit ca. 1.000 m² VK, um dort als Nahversorger für die östlichen Stadtteile im Odenwald zu agieren.

Neben den genannten Hauptwettbewerbern gibt es in Heppenheim diverse weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu gehören Getränkefachmärkte, Lebensmittel-SB-Geschäfte für türkische Waren (Gerhart-Hauptmann-Straße) und für osteuropäische Waren (Dr.-Heinrich-Winter-Straße), die Verkaufsstelle der Bergsträßer Winzergenossenschaft, ein Werksverkauf für Langnese-Produkte, kleinere Fachgeschäfte (Obst und Gemüse, Naturkost, Reformwaren, Schokoladen, Tee, Feinkost), diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie mehrere Kioske und Tankstellen. Außerdem sind die Lebensmittel-Randsortimente des Sonderpostenmarkts Jawoll zu erwähnen.

In der Innenstadt gibt es ausschließlich kleine Fachgeschäfte (Obst und Gemüse, Biolebensmittel / Naturkost, Reformwaren, Schokoladen und Tee, Kaffee, Back- und Konditorwaren, Fleisch- und Wurstwaren) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks, außerdem die Food-Randsortimente des Drogeriekaufhauses Müller (u. a. Süßwaren, Nahrungsergänzungsmittel, Bio-Nahrungsmittel, Babynahrung). Insgesamt sind im Versorgungskern derzeit 13 Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ansässig (einschließlich Müller).

Insgesamt besteht im Stadtgebiet von Heppenheim aktuell ein Verkaufsflächenbestand von ca. 16.770 m² bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel²¹. Hiervon befinden sich ca. 400 m² VK im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, ca. 16.215 m² in der übrigen Kernstadt und ca. 155 m² VK in anderen Stadtteilen²². Den Versorgungsschwerpunkt stellt das Gewerbegebiet Tiergartenstraße mit ca. 10.295 m² VK dar (v. a. im REWE-Center, bei Aldi und denn's). Die in Heppenheim mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatzleistung beläuft sich derzeit auf ca. 70 – 71 Mio. € (inkl. Lidl)²³. Davon entfallen ca. 55 % auf die Tiergartenstraße.

1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation im zentralen Versorgungsbereich

Gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist für das Mittelzentrum Heppenheim ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der sich zwischen der Altstadt und dem Bahnhof erstreckt (vgl. Karte 1). Die Haupteinkaufslage befindet sich im Bereich Friedrichstraße / Zwerchgasse / Wilhelmstraße und schließt auch die Starkenburg-Passage mit ein.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind überwiegend klein strukturierte Fachgeschäfte ansässig. Der Einzelhandelsbesatz deckt breite Teile des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ab und umfasst sowohl Niedrigpreisanbieter als auch höherwertige Betriebe. Magnetfunktionen erfüllen v. a. die etwas größeren Fachmärkte Müller Drogerie und KiK. Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Dienstleister, Arztpraxen, Kreditinstitute, Gastronomieangebote und den Wochenmarkt wirksam ergänzt.

²¹ Einschließlich Lidl, ohne Drogeriemarkt Müller, Sonderpostenmarkt Jawoll und andere Nonfood-Märkte

²² Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

²³ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Betrieben (z. B. Drogerie Müller, Jawoll, Tchibo).

Es besteht insgesamt eine gute Frequenz und Aufenthaltsqualität, die allerdings abseits der Hauptachsen Friedrichstraße und Zwerchgasse – Wilhelmstraße deutlich abnehmen. Die meisten Geschäfte sind mit dem Auto nicht direkt anfahrbar, Parkierungsmöglichkeiten bestehen jedoch in ausreichender Zahl in der Tiefgarage der Starkenburg-Passage, auf dem Graben und an der Parkhofstraße.

Insgesamt ist der Heppheimer Innenstadt als Einzelhandelsplatz ein gutes Maß an Leistungsstärke und Attraktivität zu attestieren. Wegen der dichten, teils historischen Bebauungsstrukturen in der Innenstadt sind dort aber keine größeren Flächen für Einzelhandelsneuentwicklungen absehbar. Die Situation im zentralen Versorgungsbereich war bis zur Corona-Krise als stabil zu bewerten. So sind in der Haupteinkaufslage Friedrichstraße / Zwerchgasse / Wilhelmstraße nur wenige Leerstände vorhanden. Insbesondere der breite Sortimentsmix mit zumeist höherwertig ausgerichteten Fachgeschäften sowie die zusätzlichen Kundenfrequenzen durch Dienstleister, Gastronomie, Wochenmarkt und öffentliche Einrichtungen (Kreis- und Stadtverwaltung, Musikschule) sprechen auch perspektivisch für eine stabile und nachhaltige städtebauliche Ausgangssituation für den Einzelhandel in der Heppheimer Innenstadt.

Bei der aktuellen Erhebung wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 12 Anbieter mit **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** vorgefunden, die eine Verkaufsfläche von ca. 400 m² auf sich vereinigen.²⁴ Der Angebotsbestand umfasst kleinflächige Anbieter von Biolebensmitteln, Reformwaren, Tee, Schokolade, Feinkost, Obst und Gemüse, Tabakwaren sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Hinzu kommen entsprechende Randsortimente bei den Multisortimentsanbietern Müller Drogerie, Tchibo, Tedi und KiK. Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln im zentralen Versorgungsbereich ist auf ca. 3 – 4 Mio. € zu beziffern²⁵. Direkte Wettbewerber für das Vorhaben, d. h. andere Lebensmittelmärkte, sind im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden.

Zur Stärkung der Nahversorgung für die Innenstadtbewohner plant die Stadt seit Jahren die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts. Für diesen war ursprünglich ein Standort am „Parkhof“ südlich der Parkhofstraße vorgesehen, jedoch lassen die dortigen Flächen- und Eigentumsverhältnisse die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in marktfähiger Größe nicht zu. Auch das ehemalige Kaufhaus Mainzer steht nicht mehr für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung, da hier nun die Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen ansässig sind. Die Stadt Heppenheim verfolgt zwar weiterhin die Option der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts in der Innenstadt, allerdings wäre dies aber wegen der geringeren Wirtschaftlichkeit wohl nur als Filiale eines größeren ortsansässigen Supermarkts dauerhaft tragfähig.

²⁴ Ohne Verkaufsflächen mit Food-Randsortimenten im Drogeriemarkt Müller.

²⁵ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Betrieben (z. B. Drogerie Müller, Tchibo).

Bezüglich der bei Lidl angebotenen **Randsortimente** ist zunächst auf den Drogeriemarkt Müller zu verweisen. Der in der Starkenburg-Passage ansässige Müller-Markt ist mit mehr als 2.300 m² VK der mit Abstand größte Anbieter in der Heppenheimer Innenstadt und übernimmt dort wichtige Magnetfunktionen. Müller profiliert sich durch große Fachabteilungen für Drogeriewaren, Parfümerie, Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren und Multimedia. Als weitere größere Anbieter von vorhabenrelevanten Randsortimenten (insbesondere Bekleidung, Haushaltswaren) sind außerdem die Textilfachmärkte KiK, NKD und Witt Weiden sowie der Haushaltswarendiscounter Tedi zu nennen. Außerdem gibt es derzeit im zentralen Versorgungsbereich Fachgeschäfte für Blumen (2), Schreibwaren (1), Zeitschriften (2), Mode (8, davon als größte Wunderle, Esprit, Losert und Bea's Kinderladen), Schuhe (2), Geschenk- und Dekoartikel (4), Lederwaren (1), Stoffe (2) und Schmuck (3). Bei diesen Fachgeschäften bestehen allerdings keine Überschneidungen mit Lidl, da sie entweder stark spezialisiert oder auf höherwertige Artikel ausgerichtet sind. Stärkere Zielgruppenüberscheidungen bestehen hingegen in Bezug auf die Fachmärkte KiK, NKD, Witt Weiden, Ernsting's family und Tedi, die ebenso wie Lidl auf das Niedrigpreissegment ausgerichtet sind.

Außerhalb der Innenstadt sind als Anbieter von Randsortimenten mehrere Fachmärkte im Gewerbegebiet Tiergartenstraße anzusprechen (Heimtierfachmarkt Fressnapf, Spielwarenfachmarkt Rofu Kinderland, Textilfachmärkte KiK und Takko, Schuhfachmärkte Braun und Deichmann, Sportfachmarkt Hübner, Elektrofachmarkt MediaMarkt, Baumarkt BAUHAUS, Sonderpostenmarkt Jawoll). Hinzu kommen die Randsortimente im REWE-Center und bei Aldi. Festzuhalten ist, dass sich in allen betrachteten Teilsortimenten in Heppenheim der Angebotsschwerpunkt im Gewerbegebiet Tiergarten befindet. Insofern ist absehbar, dass sich die **Wettbewerbswirkungen von Lidl weniger auf die Innenstadt als vielmehr auf den Standort Tiergarten richten werden**; auch weil die dortigen Fachmärkte und Lebensmittelmärkte viel stärkere Konzept- und Produktüberschneidungen mit Lidl aufweisen als die Fachgeschäfte in der Innenstadt.

2. Wettbewerbssituation in angrenzenden Städten und Gemeinden

In fast allen angrenzenden Kommunen, besonders aber in den nahen Städten Bensheim und Lorsch, besteht ein gutes Angebot an leistungsfähigen Lebensmittelmärkten.

In **Bensheim** sind im Untersuchungszusammenhang zwei Lidl-Filialen, vier weitere Discounter (2 x Aldi, Penny, Netto) sowie die Supermärkte Edeka, E Center, REWE und tegut hervorzuheben. Getränkemärkte und kleinere Lebensmittelanbieter ergänzen die Nahversorgung. Innerhalb des im Regionalplan Südhessen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden.

In **Lorsch** sind als Hauptwettbewerber für das Vorhaben die großflächige Lebensmittelmärkte tegut, Netto (beide Gewerbegebiet im Daubhart im Norden der Stadt), REWE, Aldi (beide Gewerbegebiet In der Dieterswiese im Westen) sowie Penny (südliche Kernstadtgebiet) zu nennen. Das Angebot der Lebensmittelmärkte wird durch weitere, spezialisierte Anbieter ergänzt. Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lorsch soll nach Presseinformationen die Immobilie des früheren Treff 3000-Marktes im November 2020 durch einen Nahkauf-AQB-Markt (Inklusionsunternehmen) wiederbesetzt werden.

Im weiteren Umland ist besonders auf Lidl-Filialen in **Fürth, Hemsbach** und **Mörtenbach** hinzuweisen. In diesen Gemeinden sind jeweils auch noch weitere moderne Lebensmittelmärkte (u. a. Aldi, Supermärkte) vorhanden.

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Das Nahrungs- und Genussmittelanangebot in Heppenheim ist vielfältig, es umfasst außer dem Lidl-Markt noch drei weitere Discounter (2 x Aldi, Netto), ein SB-Warenhaus (REWE Center), einen Supermarkt (Edeka), einen Biosupermarkt, zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte für türkische und osteuropäische Waren, drei Getränkemärkte sowie verschiedene kleine Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Insgesamt existiert im Stadtgebiet von Heppenheim bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln derzeit ein Bestand von ca. 16.770 m² VK (inkl. Lidl). Dieser scheinbar große Besatz relativiert sich, wenn man das erhebliche Bevölkerungsaufkommen der Stadt Heppenheim (derzeit ca. 26.100 Einwohner) und ihre mittelzentrale Funktion berücksichtigt.

Alle konkurrierenden Lebensmittelmärkte in Heppenheim sind als leistungsfähige Anbieter einzustufen, sodass für den Lidl-Markt insgesamt eine **hohe Wettbewerbsintensität** besteht. Alle Hauptwettbewerber des Vorhabens liegen max. 2 km entfernt vom Vorhabenstandort und befinden sich an verkehrsgünstigen, autokundenorientierten Standorten.

Die hohe Wettbewerbsintensität in Heppenheim wird durch den hohen Besatz an Lebensmittelmärkten im **Umland** noch verstärkt. Hier sind als direkte Wettbewerber besonders Lidl-Filialen in Bensheim, Bürstadt, Lampertheim, Hemsbach, Mörtenbach und Fürth i. Odw. hervorzuheben. In Anbetracht der guten bis sehr guten Ausstattung der umliegenden Städte und Gemeinden mit Lebensmittelmärkten und den teilweise beträchtlichen Entfernungen ist für das Planobjekt daher auch zukünftig nicht mit regelmäßigen Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Städten und Gemeinden zu rechnen.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

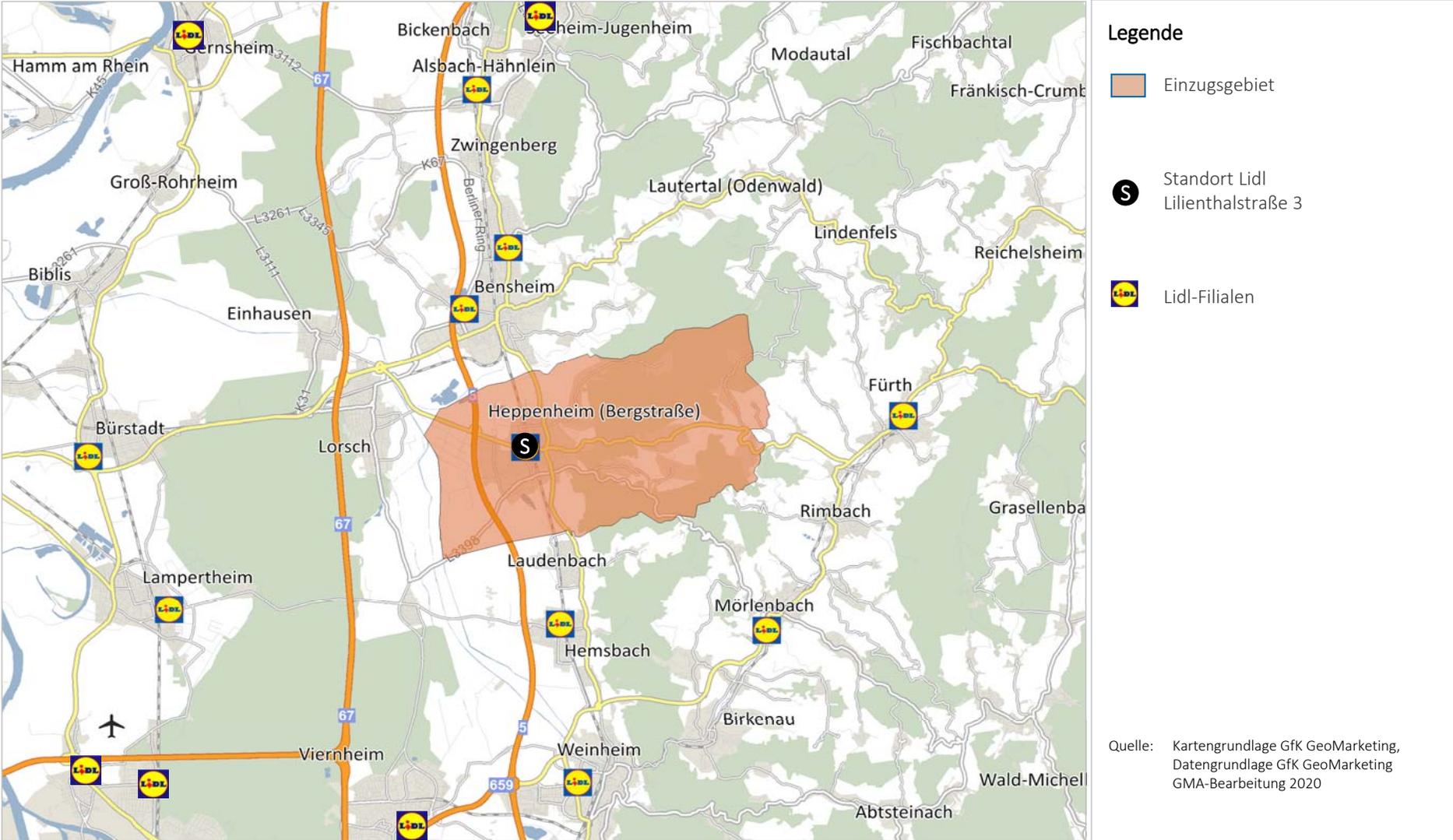
Bei der gutachterlichen Bestimmung des Einzugsgebiets des vorliegenden Lidl-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, künftig Verkaufsflächengröße, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Lidl-Filialen und anderer Lebensmitteldiscounter)
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²⁶.

Da das Angebotskonzept der Fa. Lidl sich nur geringfügig von dem anderer Lebensmitteldiscounter unterscheidet, kann der Markt in konzeptioneller Hinsicht kein Alleinstellungsmerkmal erreichen. Generell entwickeln Lebensmitteldiscounter nur kurze räumliche Absatzreichweiten, da sie standardisierte, auch im Vergleich zwischen den Unternehmen praktisch austauschbare Sortimente aus wenigen, schnelldrehenden Produkten des Grundbedarfs haben und die Produkte generell einen niedrigen Warenwert (= Preis je Artikel) aufweisen. Hierbei ist auch die im Untersuchungsraum sehr hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern zu berücksichtigen (vgl. Kapitel III). Die Absatzradien bewegen sich deshalb zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von max. 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit. Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird in erster Linie durch die vorhandenen Wettbewerber begrenzt. Einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts wirken besonders andere Lidl-Filialen im Umland (vgl. Karte 8).

²⁶ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Karte 8: Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmittelmarkts in Heppenheim und Lage anderer Lidl-Filialen im Untersuchungsraum



Da sich weder die Wettbewerbssituation noch das Sortimentsspektrum der Lidl-Filiale durch die Flächenerweiterung verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich ihre Marktbedeutung durch das Vorhaben vergrößert. **Daher entspricht das Einzugsgebiet des erweiterten Markts dem des Betriebs in seiner bisherigen Größe.**

Die Auswertung einer für die Lidl-Filiale in Heppenheim im März 2018 durchgeführten **Kundenwohnortbefragung** ergab, dass 86 % der befragten Kunden in der Stadt Heppenheim leben (vgl. Tabelle 4). Weitere 7,3 % wohnen in anderen Kommunen im Landkreis Bergstraße. Aus den umliegenden Städten und Gemeinden kommen jeweils nur wenige Kunden zum Lidl nach Heppenheim (max. 0,3 % der dortigen Einwohnerzahlen). Dies belegt deutlich, dass wegen der Präsenz anderer Lidl-Filialen im Umland das **Vorhaben außerhalb von Heppenheim keine regelmäßige Marktdurchdringung** erringen kann. Auch in Heppenheim selbst erreicht Lidl keine marktbeherrschende Stellung.

Tabelle 4: Kundenherkunft in der Heppheimer Lidl-Filiale (Ergebnis einer Kundenwohnortbefragung, März 2018)

Stadt bzw. Gemeinde**	Anzahl Befragte	Anteil d. Befragten	in % der jeweiligen Wohnbevölkerung*
Landkreis Bergstraße	1.033	93,3 %	
... Heppenheim	952	86,0 %	3,7 %
... Bensheim	29	2,6 %	0,1 %
... Lorsch	27	2,4 %	0,2 %
... Rimbach	7	0,6 %	0,1 %
... Einhausen	3	0,3 %	< 0,1 %
... Lampertheim	3	0,3 %	< 0,1 %
Rhein-Neckar-Kreis	33	3,0 %	
... Laudenbach	21	1,9 %	0,3 %
... Weinheim	6	0,5 %	< 0,1 %
... Hemsbach	3	0,3 %	< 0,1 %
Landkreis Darmstadt-Dieburg	20	1,8 %	
... Darmstadt	7	0,6 %	< 0,1 %
... Alsbach-Hähnlein	3	0,3 %	< 0,1 %
... Griesheim	3	0,3 %	< 0,1 %
Andere Kreise / keine Angabe	21	1,9 %	
Insgesamt	1.107	100,0 %	

* Basis Einwohnerzahl: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.09.2017

** nur Kommunen mit mehr als 2 Nennungen

Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Wöllstein

Festzuhalten ist also, dass sich das **Einzugsgebiet der vergrößerten Lidl-Filiale an der Lilienthalstraße auf das Stadtgebiet von Heppenheim beschränken wird**. Dort leben derzeit insgesamt ca. 26.100 Einwohner²⁷.

Um die unterschiedlich ausgeprägten Intensitäten der Einkaufsverflechtungen mit dem Standort zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet in zwei Zonen geteilt:

- Im Nahbereich (Fahrrad-Entfernung von 1.000 m um den Standort Lilienthalstraße 3), wo es keine konkurrierenden Lebensmittelmärkte gibt, ist von einer besonders hohen Bindung der Wohnbevölkerung an den Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort auszugehen. Hier leben derzeit ca. 4.130 Einwohner²⁸, für die Lidl der einzige Nahversorger ist.
- Im übrigen Stadtgebiet von Heppenheim konkurriert das Vorhaben hingegen mit anderen Lebensmittelmärkten, darunter auch 3 Discountern, die sich ebenso wie der Vorhabenstandort in günstiger Pkw-Erreichbarkeit befinden. Hier ist deshalb mit einer deutlich geringeren Einkaufsverflechtung zu rechnen. Das Einwohnerpotenzial beläuft sich hier auf ca. 21.970 Einwohner.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sind außerdem gelegentliche Einkäufe von Kunden aus umliegenden Kommunen zu erwarten (z. B. durch Arbeitspendler). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt. Jedoch ist in Bezug auf die angrenzenden Orte, insbesondere die Mittelzentren Bensheim und Lorsch, nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Heppenheim auszugehen. So verfügen die Städte Bensheim und Lorsch, die westlich und nördlich an Heppenheim angrenzen, über eigene moderne Lebensmittelmärkte (Bensheim u. a. zwei Lidl-Filialen). Aus den Gemeinden im Odenwald und aus Laudenbach sind ebenfalls keine eindeutigen Bindungen zum Planstandort an der Lilienthalstraße zu erwarten, da deren Bewohner deutlich stärker zu anderen, näher gelegenen Einkaufsstandorten (z. B. Fürth, Rimbach, Mörlenbach, Hemsbach) orientiert sein dürften, zumal aus den Odenwaldgemeinden auch bereits erhebliche Entfernungen zum Planstandort (mindestens 12 km) und z. T. beschwerliche Straßenführungen vorliegen. Dies zeigt auch das Ergebnis der aktuellen Kundenwohnortbefragung in der vorhandenen Lidl-Filiale.

2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabe-

²⁷ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

²⁸ Einwohnerberechnung mit Hilfe von RegioGraph Planung.

beträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.285 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Heppenheim liegt mit einem Wert von 105,8 um etwa 5,8 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0)²⁹.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße **in der Stadt Heppenheim insgesamt ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 63,1 Mio. €** im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung. Hiervon entfällt ca. 10,0 Mio. € auf den Nahbereich.

²⁹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen des vergrößerten Marktes bestimmt. Für die Umsatzermittlung des Anbieters wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Das Marktanteilkonzept wurde bereits in zahlreichen Gerichtsverfahren als sachgerechte Beurteilungsgrundlage anerkannt und wird von den meisten Gutachterbüros verwendet. Anders als bei einer Umsatzabschätzung über bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erlaubt die Umsatzermittlung mit dem Marktanteilkonzept eine Berücksichtigung der konkreten Projekt-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen.

Als wesentliche Einflussfaktoren bei der Bestimmung des künftigen Marktanteils der vorliegenden Planung von Lidl in Heppenheim wurden die langjährige Marktpräsenz des Anbieters in Heppenheim, die gleich gebliebene Sortimentsstruktur des Filialisten, das unveränderte Angebotskonzept als Lebensmitteldiscounter³⁰, die örtliche und überörtliche Wettbewerbssituation, die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts (auch im Vergleich mit den konkurrierenden Lebensmittelmärkten) sowie der künftig zeitgemäße Marktauftritt der Lidl-Filiale berücksichtigt. Im Anschluss daran werden die Folgen des Modernisierungsvorhabens für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine Bewertung abgeleitet. Dabei wird ein Worst-Case-Ansatz (aus Sicht des Wettbewerbs) verfolgt, d. h. es werden die unter den gegebenen Bedingungen maximal möglichen Umsatzerwartungen und daraus folgenden Auswirkungen betrachtet. Tatsächlich wird die Umsatzerwartung aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht so hoch ausfallen wie im Worst-Case-Szenario skizziert.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den modernisierten Lidl-Markt mit einer künftigen Größe von 1.286 m² VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus Heppenheim von ca. 5,7 Mio. € (Worst-Case). Für Streukunden wurde ein Umsatzanteil von ca. 14 % angesetzt³¹. Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Lidl ca. 20 %³²) beträgt die **Gesamtumsatzerwartung** für den modernisierten Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße im Worst Case **ca. 8,3 Mio. €** (vgl. Tabelle 5).

³⁰ Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel entfällt derzeit auf den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter ein Umsatzanteil von ca. 44,9 % (Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78; Stand 2019).

³¹ Entsprechend der Erkenntnisse aus der aktuellen Kundenwohnortbefragung bei Lidl. In Anbetracht des standardisierten Sortiments bei Lidl-Filialen ergibt sich kein Grund, weshalb Kunden aus dem Umland künftig verstärkt zur Lidl-Filiale nach Heppenheim streben sollten.

³² Davon entfällt je die Hälfte auf Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und auf Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Presseartikel usw.).

Von der Gesamtumsatzerwartung entfallen ca. 6,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Drogeriewaren und Tiernahrung sowie ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auf Nonfood-II-Artikel (z. B. Textilien, Schuhe, Elektro, Spielwaren, Gartenbedarf).

Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße in Heppenheim nach Modernisierung

Umsatzherkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Nahbereich	10,0	30 %	3,0	0,7 – 0,8	3,7 – 3,8	45 %
Übr. Stadtgebiet	53,1	5 %	2,7	0,7	3,4	41 %
Heppenheim ges.	63,1	10 %	5,7	1,4 – 1,5	7,1 – 7,2	86 %
Streuumsätze**			0,9	0,2 – 0,3	1,1 – 1,2	14 %
Insgesamt			6,6	1,7	8,3	100 %

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 20 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier ca. 14 %

GMA-Berechnungen September 2020 (ca.-Werte, gerundet).

Die Umsatzerwartung liegt weit über dem Durchschnitt für Lidl-Märkte³³. Hierin spiegeln sich zum einen die günstigen Standortbedingungen, die Nähe zu dicht bebauten Wohngebieten sowie das attraktive Angebotskonzept wider, zum anderen auch der geforderten Worst-Case-Ansatz. Noch höhere Werte sind aber wegen des von anderen Lebensmitteldiscountern (insbesondere Aldi-Märkten in Heppenheim, Lidl-Filialen im Umland) beschränkten Einzugsgebiets nicht realistisch.

In Bezug auf die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.286 m² errechnet sich aus der Umsatzerwartung eine Flächenproduktivität von ca. 6.500 € / m² VK. Dies liegt noch über der maximalen Flächenleistung, die vom Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertag für Lebensmitteldiscounter angegeben wird (max. 6.000 € / m² VK)³⁴. Hieran zeigt sich der Worst-Case-Ansatz der Berechnung.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Da sich der Lidl-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann.

Nach den vorstehenden Berechnungen ist für den modernisierten Lidl-Markt im Worst Case ein Gesamtumsatz von ca. 8,3 Mio. € p. a. anzusetzen. Hiervon entfallen ca. 6,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,7 Mio. € auf Nonfood-Sortimente.

³³ Derzeit beträgt die durchschnittliche Umsatzleistung einer Lidl-Filiale in Deutschland ca. 6,6 – 6,7 Mio. €. Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

³⁴ Vgl. Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018, S. 17.

Jedoch wird hieraus **nur ein Teil wettbewerbswirksam**, da Lidl ja bereits seit Langem am Standort ansässig ist. Ausgehend von der durchschnittlichen Umsatzleistung von Lidl-Filialen in Deutschland 2018 (ca. 6,6 Mio. €)³⁵ ergibt **für die geplante Modernisierung sich also im Worst Case ein zusätzlicher Umsatz von ca. 1,7 Mio. €**. Davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,3 Mio. € und ca. 0,4 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Nur dieser Umsatzanteil wird wettbewerbswirksam. Festzuhalten ist, dass sich der Umsatz je m² nicht gleichlaufend mit der Flächenerweiterung entwickelt, weshalb die Flächenproduktivität sinken wird. Ursache dafür ist, dass das bisher angebotene Sortiment unverändert bleibt. Die Verkaufsflächenerweiterung soll vielmehr in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen und der technischen Modernisierung des Marktes dienen. Auch weiterhin wird die Filiale in Heppenheim das typische Sortimentspektrum von Lidl anbieten und sich diesbezüglich nicht von anderen Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden. Auch in Anbetracht der hohen Dichte von Lidl- und anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten in Heppenheim und Umgebung sind nur geringe Umsatzzuwächse bei dem Planobjekt zu erwarten.

Mit Blick auf die Stadt Heppenheim sind aus dem Vorhaben folgende **Kaufkraftbewegungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** (Umsatzerwartung ca. 6,6 Mio. €) absehbar:

- /// Da es sich bei dem Discounter Lidl um kein außergewöhnliches Angebotskonzept handelt und auch andere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum schon modernisiert wurden, ist nicht erkennbar, dass das Vorhabens zu einer nennenswert erhöhten Kaufkraftbindung in Heppenheim oder zu wesentlich verstärkten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland nach Heppenheim führen wird. Somit sind bei Anbietern außerhalb von Heppenheim nur geringfügige Kaufkraftumlenkungen zu Gunsten des modernisierten Marktes zu erwarten (weniger als 0,1 Mio. €).
- /// Die verbleibenden Umsatzanteile (im Worst Case ca. 1,3 Mio. € im Kernsortiment) müssen aus Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter in Heppenheim erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen großflächigen Lebensmittelmärkten in Heppenheim zu erwarten, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet den größten Teil ihres Nahrungs- und Genussmittelbedarfs deckt. Dagegen werden die übrigen in Heppenheim ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. ethnischer Lebensmittelhandel, Getränkeanbieter, Bäckereien, Metzgereien) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen bzw. sich die Wettbewerber bereits langjährig auf den örtlichen Anbieter Lidl eingestellt haben.

Die aus dem Modernisierungsvorhaben von Lidl resultierenden **Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** werden in der Tabelle 6 zusammengefasst. Die stärksten Auswirkungen werden sich bei Wettbewerbern in der Standortkommune Heppenheim zeigen,

³⁵ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

da hier ein Großteil der Kunden der Lidl-Filiale lebt. Bei deren derzeitiger Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 64 – 65 Mio. €³⁶ ohne Lidl) errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 %. Im zentralen Versorgungsbereich wird dieser Wert noch geringer ausfallen, da dort keine Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber vorhanden sind.

Tabelle 6: Umsatzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens von Lidl an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim

Standorte	Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote (Nahrungs- u. Genussm.)
Heppenheim	1,3	2 %
... davon zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	1 – 2 %
... davon integrierte Streulagen	0,3 – 0,4	3 – 4 %
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,9	1 – 2 %
Auswärtige Standorte	< 0,1	
... davon Bensheim	< 0,1	< 1 %
... davon Lorsch	< 0,1	< 1 %
... andere Städte und Gemeinden	< 0,1	< 1 %
... Onlinehandel	< 0,1	
Summe	1,3	

GMA-Berechnung September 2020

Im **Nonfoodbereich** ist im Worst-Case-Szenario aus dem Vorhaben ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,4 Mio. € anzusetzen. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Noch am ehesten werden davon andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Lidl. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Stadtgebiet von Heppenheim, erst recht in angrenzenden Räumen, können daher bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung **eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Lidl-Markt von den künftigen Umsätzen den größten Teil bereits heute auf seiner Bestandsfläche erzielt. Im Worst Case werden ca. 1,7 Mio. € (davon Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,3 Mio. €) durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

³⁶ Ohne Lidl, einschließlich Anbietern, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente offerieren (z. B. Müller Drogerie, Jawoll Sonderpostenmarkt).

3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim

Im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim sind derzeit keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Damit kann das Modernisierungsvorhaben von Lidl dort nur kleinflächige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln betreffen, die aber alle Spezialanbieter sind und nur bedingt Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit Lidl aufweisen. Der größte Teil der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln in Heppenheim wird nicht bei diesen Kleinanbietern sondern bei großflächigen Lebensmittelmärkten erzielt, die sich außerhalb der Innenstadt, zumeist an autokundenorientierten Standorten befinden. Somit werden sich auch die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens größtenteils auf die Lebensmittelmärkte beziehen.

Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim durch das vorliegende Vorhaben sind wie folgt zu beurteilen:

- /// Da bei den **vorhandenen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln** in der Innenstadt – Fachgeschäfte für Biolebensmittel, Reformwaren, Tee, Schokolade, Feinkost, Obst und Gemüse, Tabakwaren, E-Zigaretten, Back- und Konditorwaren, Fleisch- und Wurstwaren – bestehen nur bedingt Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit Lidl. Sie werden von einer Attraktivitätszunahme der Lidl-Filiale daher nur im untergeordneten Umfang betroffen sein. Weil Lidl bereits seit Langem in Heppenheim ansässig ist, haben die bestehenden kleinen Anbieter ihre Sortimente bereits an die Marktpräsenz von Lidl angepasst. Mit der Modernisierung des Lidl-Marktes gehen weder eine Standort- oder Konzeptänderung noch eine Sortimentserweiterung einher. Insgesamt sind daher nur marginale Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich absehbar. Im Worst Case ist für den zentralen Versorgungsbereich eine **Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 %** zu erwarten. Daraus sind **keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands oder der Versorgungsstruktur** erkennbar.
- /// **Auf das Vorhaben der Stadt Heppenheim, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der dortigen Nahversorgung anzusiedeln, wird das Modernisierungsvorhaben des langjährig in der Heppheimer Anbieterstruktur bestehenden Lidl-Marktes keinen wesentlichen Einfluss nehmen.** Wichtigster Hinderungsgrund für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Heppheimer Innenstadt ist dagegen das Fehlen eines geeigneten Grundstücks:
 - Das ursprünglich als Standort für einen Lebensmittelmarkt angedachte ehemalige Kaufhaus Mainzer kommt nicht mehr in Betracht, da hier mittlerweile die Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information) eingezogen sind.

- Für einen modernen Lebensmitteldiscounter bestehen in der Innenstadt keine ausreichend großen Flächen; allenfalls käme ein kleinerer Supermarkt in Betracht, der aber wegen der geringeren Wirtschaftlichkeit auf der Kleinfläche wohl nur als Filiale eines größeren ortsansässigen Supermarkts dauerhaft tragfähig wäre. Diese Option verfolgt die Stadt weiterhin hinsichtlich einer Realisierbarkeit. Geeignete Potentialflächen bestehen in der Heppheimer Innenstadt nur am Parkhof südlich der Parkhofstraße. Dort lassen jedoch die Eigentumsverhältnisse solche Umbauten aktuell nicht zu; auch reichen die dortigen Flächen für einen Lebensmittelmarkt nur kaum aus. Festzuhalten ist, dass die Etablierung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ohne großflächige Abrisse und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude nicht realisierbar sein wird.
- Neben der Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks wäre die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt in erster Linie von einem ausreichend großen Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial im Nahumfeld abhängig (d. h. von der Größe und Entwicklung der Zahl der Innenstadtbewohner und der dort Beschäftigten). Im Bereich der Heppheimer Innenstadt / Altstadt leben derzeit rund 3.000 Einwohner³⁷. Deren Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rund 7,3 Mio. €. Nach überschlägigen Schätzungen sind rund 1.800 – 1.900 Beschäftigte in der Heppheimer Innenstadt / Altstadt³⁸ tätig; für diese ist ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rund 4,4 Mio. € anzusetzen. Deutlich wird hieraus, dass das für die Heppheimer Innenstadt ermittelte Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel ein Vielfaches des zu erwartenden Umsatzzuwachses bei Lidl (ca. 1,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) darstellt. Selbst wenn der gesamte Umsatzzuwachs bei dem Lidl-Vorhaben von Lidl vollständig aus der in der Innenstadt vorhandenen Kaufkraft generiert würde, bliebe immer noch ein großes Kaufkraftpotenzial übrig (im Beispiel 6,0 Mio. €, zzgl. Kaufkraft der Beschäftigten). Dieses würde für die Auslastung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ausreichen (rechnerisch für mehr als 1.300 m² VK)³⁹. Das Modernisierungsvorhaben von Lidl gefährdet also die angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Heppheimer Innenstadt nicht.

■ Auch die **Nonfood-Anbieter** in der Innenstadt werden, da sie nur geringe Konzeptüberschneidungen mit dem Lidl-Markt aufweisen, **allenfalls sehr geringe Auswirkungen** zu erwarten haben (max. 1 % Umsatzverlust in den betreffenden Sortimenten). In dieser Größenordnung ist nicht von Gefährdungen einzelner Anbieter auszugehen.

³⁷ Quelle: Stadt Heppenheim, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

³⁸ Quelle: Stadt Heppenheim / Bergsträsser Anzeiger, Stand 2018.

³⁹ GMA-Beispielrechnung; basierend auf einer fiktiven Flächenleistung von ca. 4.500 € je m² VK.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei Nonfood insgesamt nur ein Umsatzzuwachs von ca. 0,4 Mio. € (Worst Case) auf das Modernisierungsvorhaben bei Lidl zurückzuführen ist, und sich die daraus resultierenden Auswirkungen auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbietern beziehen, überwiegend jedoch auf andere Lebensmittelmärkte oder Fachmärkte (insbesondere im Gewerbegebiet Tiergartenstraße).

Bei Anbietern in der Innenstadt sind dagegen nur Umsatzverluste von weniger als 0,1 Mio. € zu erwarten. Die dortigen Umsatzumverteilungen werden größtenteils die in der Innenstadt ansässigen Fachmärkte für Drogeriewaren, Textilien und Haushaltswaren betreffen (z. B. Müller, KiK, Tedi). Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den einzelnen Betrieben sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Bei einer Beschränkung von zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten auf 200 m² VK sind weder bei strukturprägenden Fachmärkten noch bei Fachgeschäften Bestandsgefährdungen zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen des Modernisierungsvorhabens von Lidl bei Fachanbietern von Nonfood-Waren oder die städtebaulichen Strukturen in der Heppheimer Innenstadt können somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend können Betriebsschließungen im zentralen Versorgungsbereich als Folge des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt absehbar.

3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Heppenheim

In Bezug auf die bestehenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel wurde durch das Vorhaben eine **durchschnittliche Umverteilungsquote von rund 2 %** ermittelt. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird. Eine übermäßige Betroffenheit einzelner Anbieter ist aus dem Vorhaben nicht zu erkennen.

Bei allen Hauptwettbewerbern des Vorhabens, d. h. den vorhandenen Super- und Discountmärkten handelt es sich um leistungsstarke Anbieter. Sie werden daher durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet. Besonders die Betriebe an der Tiergartenstraße können zudem noch von Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld profitieren.

Auch die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Heppheimer Stadtgebiet werden von dem Modernisierungsvorhaben nur unwesentlich betroffen. Sie sind vornehmlich als Nischenanbieter bzw. reine Nahversorger einzustufen, die nur bedingt Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen.

Es ist daher **in keinem Fall eine Bestandsgefährdung in Folge der Realisierung des Modernisierungsvorhabens an der Lilienthalstraße 3 zu erwarten**. Somit wird es lediglich zu wirtschaftliche Auswirkungen, aber nicht zu Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen kommen.

Hinzuzufügen ist, dass der Lidl-Markt an der Lilienthalstraße seinen bisherigen, langjährig eingeführten Standort behalten wird. Durch die Modernisierung des Marktgebäudes wird keine wesentlich neue Qualität erreicht. Vielmehr werden die Nahversorgungsstrukturen für die Weststadt zukunftsfest aufgestellt. Damit kann auch weiterhin von einer stabilen städtebaulichen Situation ausgegangen werden; zu einem „Kippen“ der ausgewogenen Strukturen in Heppenheim infolge des Vorhabens wird es nicht kommen.

3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen (vgl. Tabelle 6 auf S. 38). **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auszuschließen**. Dies trifft im besonderen Maße auf die zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Mittelzentren Bensheim und Lorsch zu. Hierzu trägt zum einen die bereits erhebliche Entfernung zum Planstandort bei, zum anderen die in den genannten Städten vorhandene eigene Ausstattung.

4. Raumordnerische Bewertung gemäß Regionalplan Südhessen

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen (vgl. Kap. I.2) sind wie folgt zu beurteilen:

- /// Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Heppenheim. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die **Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt**.
- /// Der Einzugsbereich des Lidl-Marktes in seiner künftigen Größe reicht nicht wesentlich über das Heppenheimer Stadtgebiet hinaus, da andere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet bzw. im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Etwa 86 % der Umsätze der modernisierten Lidl-Filiale werden auf Kunden aus der Standortkommune Heppenheim entfallen, bezüglich des zugeordneten Mittelbereichs (Landkreis Bergstraße) ist von weit über 90 % auszugehen. Somit wird auch die **Vorgabe des Kongruenzgebots eingehalten**.
- /// Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Heppenheim und anderer

zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird der Standort langfristig gesichert, der wichtige Nahversorgungsfunktionen innerhalb des örtlichen Standortgefüges erfüllt. **Mehr als die Hälfte der Umsatzerwartung mit Kunden aus Heppenheim, d. h. ca. 45 % des Gesamtumsatzes wird mit Kunden aus dem Nahbereich des Standorts (Radius 1.000 m) erzielt.**

- Grundsätzlich herrscht in Heppenheim ein guter Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei alle Wettbewerber als leistungsstark einzuschätzen sind. Alle Lebensmittelmärkte befinden sich außerhalb der Innenstadt, überwiegend an Gewerbegebietsstandorten. Der Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße ist in der Heppenheimer Versorgungsstruktur langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrige Angebotslandschaft deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Modernisierung eines bestehenden Betriebs, mit der zwar die Verkaufsfläche formal vergrößert wird, aber die Sortimentsbreite und -struktur unverändert bleibt. Insofern sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten. Diese werden weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Folgen nach sich ziehen.

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Heppenheim sind derzeit keine Hauptwettbewerber ansässig, sodass dort die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben werden (ca. 1 – 2 % bei Nahrungs- und Genussmitteln, im Nonfoodbereich noch geringer). Bei einer Beschränkung von zentrenrelevanten Nonfood-Sortimenten auf 200 m² VK sind keine Beeinträchtigungen des Anbieterbestands zu erwarten. Es sind somit auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Die übrigen zentralen Orte im angrenzenden Umland (Mittelzentren Bensheim, Lorsch und Lampertheim, Unterzentren Fürth, Rimbach und Mörlenbach, Kleinzentren Lindenfels und Lautertal) verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (teilweise auch Lidl-Märkte) oder liegen bereits mehr als 10 km vom Planstandort entfernt, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden nicht absehbar sind.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.

- Der Standort des Planobjekts befindet sich in zentral im Kernstadtgebiet im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im Anschluss an ein Wohngebiet. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten der Weststadt und der westlichen Vorstadt ist wegen der direkten Fußwegeverbindungen, der geringen Entfernung und der ebenen Topografie ohne weiteres möglich. Mit dem Bahnhof und der zentralen Bushalte-

stelle in ca. 250 m Entfernung ist der Standort zudem in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern kann trotz der formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet noch von einem **siedlungsräumlich integrierten Standort** gesprochen werden.

■ Gemäß Regionalplan sind Ausweisungen, Errichtungen und Erweiterungen von regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb der im Regionalplan gebietsscharf festgelegten „zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig. Festzuhalten ist, dass der Planstandort außerhalb dieses zentralörtlichen Versorgungsbereichs liegt. Es ist aber fraglich, ob es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um ein „regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben“ handelt. Dagegen sprechen im vorliegenden Fall folgende Aspekte:

- Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung sondern um Modernisierung eines bestehenden Lebensmittelmarkts, der langjährig am Standort etabliert ist.
- Das Planobjekt ist seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren. Mehr als 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen.
- Die Vergrößerung des Verkaufsraums soll der Anpassung an Konzernstandards, einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung größerer Verkehrs- und Gangflächen sowie einer Reduzierung von Logistik- und Energiekosten dienen. Es werden auch weiterhin die typischen Sortimente von Lidl angeboten.
- Das Vorhaben, bei dem es sich um eine Filiale einer in der Region vielfach vertretenen Lebensmittelkette mit standardisiertem Sortiment handelt, wird keine überörtliche Ausstrahlung aufweisen. Das Einzugsgebiet bleibt auf das Stadtgebiet von Heppenheim beschränkt.
- Der Lebensmittelmarkt befindet sich zwar in einer vorwiegend autokundenorientierten Lage, ist aber siedlungsräumlich integriert und auch mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß gut erreichbar. Sein Standort weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf (rund 4.130 Einwohner in max. 1.000 m Fahrrad-Distanz).
- Für die kleinräumige Nahversorgung übernimmt der Lebensmittelmarkt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der dicht bebauten Weststadt und der westlichen Vorstadt, die im Radius von 500 m um den Vorhabenstandort sonst keine leistungsfähigen Lebensmittelmärkte vorfindet.
- Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung aus. Im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim wurde eine Umsatzumver-

teilungsquote von ca. 1 – 2 % ermittelt, aus der keine Bestandsgefährdungen und somit keine städtebaulich relevanten Folgen abzuleiten sind. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von anderen Städten und Gemeinden sowie auf die Versorgungsstrukturen in Heppenheim oder in anderen Städten und Gemeinden wurden nicht festgestellt. Angesichts einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von 2 % gegenüber anderen Lebensmittelanbietern in Heppenheim ist keine Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstruktur abzusehen.

Wie sich aus der Untersuchung der GMA ergibt, erscheint das Neubauvorhaben von Lidl trotz der angestrebten Verkaufsfläche von 1.286 m² als raumverträglich. Hervorzuheben ist, dass keine Verstöße gegen das Beeinträchtigungsverbot zu erwarten sind, weder im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel noch bei den Nonfood-Randsortimenten. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich somit um ein **Einzelhandelsvorhaben, das sich nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirkt**. Es liegt lediglich ein formaler Verstoß gegen das regionalplanerische Ziel der Priorisierung von zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Z.3.4.3-4 vor. Vielmehr kann das Modernisierungsvorhaben **als nicht regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben** bewertet werden.

■ Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen dargelegt, dass in **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe** (Bestand und Planung) Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben oder die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen nicht zulässig sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um einen Standort in einem solchen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, allerdings um eine bestandsorientierte Vergrößerung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebs.⁴⁰ Damit ist das Ansiedlungsverbot von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort für das Planobjekt unbeachtlich.

Im Übrigen sind alle Hauptwettbewerber in Heppenheim, mit Ausnahme des Netto-Marktes, im Regionalplan Südhessen als Gewerbegebietsstandorte („Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“) eingestuft. Alle Lebensmittelmärkte liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Insofern stellt die Lage des Lidl-Markts keine Besonderheit im Heppheimer Standortgefüge dar.

Insgesamt entspricht das Modernisierungsvorhaben des Lidl-Markts an der Lilienthalstraße in Heppenheim im Wesentlichen den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu den allgemeinen Vorgaben und zur räumlichen Zuordnung an Einzelhandelsgroßvorhaben.

⁴⁰ Eine Agglomeration liegt nicht vor, da die umliegenden Einzelhandelsbetriebe Fristo und Teil+Habe sich in separaten, mindestens 50 m vom Lidl-Markt entfernten Gebäuden befinden und über eigene Zufahrten und Parkierungsbereiche verfügen.

Der Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße ist ein wichtiges Element in der örtlichen Nahversorgungsstruktur. Insbesondere für die Bewohner der Weststadt und westlichen Vorstadt ist er von hoher Bedeutung. In einer fußläufigen Distanz von 500 m ist der Lidl-Markt der einzige Lebensmittelmarkt; hier leben rund 1.000 Einwohner. Rund 4.130 Menschen wohnen in einer Fahrrad-Entfernung von 1.000 m um den Markt.

Wegen seiner zentralen Lage im Kernstadtgebiet und seiner fußläufigen Nähe zum Bahnhof / Busbahnhof ist der Vorhabenstandort für Kunden ohne Pkw in einem Vergleich der Heppheimer Lebensmittelmärkte noch am besten erreichbar. Um die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln für den Einkauf bei Lidl zu erhöhen, wäre ein Ausbau des Radwegenetzes (z. B. Errichtung von Radwegen entlang der Lorscher Straße) bzw. eine verbesserte Beschilderung von geeigneten Fahrradrouten im westlichen Stadtgebiet von Heppenheim sicherlich sinnvoll. Eine verbesserte fuß- und radläufige Anbindung des Vorhabenstandorts an die Wohnquartiere östlich der Bahn (nördliche Vorstadt) wäre zudem durch die Errichtung einer Fußgänger- und Fahrrad-Brücke nördlich der Lorscher Straße erzielbar (z. B. als Verlängerung der Niedermühlstraße). Empfehlenswert ist auch, die Möglichkeiten einer verbesserten fuß- und radläufigen Anbindung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet im Rahmen der Erstellung eines Nahversorgungskonzepts oder Einzelhandelskonzepts näher zu untersuchen.

VI. Zusammenfassung

In der Stadt Heppenheim ist an der Lilienthalstraße 3 die Modernisierung eines Lebensmittelmarktes der Firma Lidl geplant. Für das Vorhaben, das den Abriss des bestehenden Marktgebäudes und eine Neuerrichtung am selben Standort mit vergrößerter Verkaufsfläche umfasst, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Da der Einzelhandelsbetrieb mit künftig 1.286 m² Verkaufsfläche (VK) als großflächig zu bewerten ist, sind die städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen der Planung zu prüfen.

Diese Untersuchung kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- /// Das **Modernisierungsvorhaben** des bestehenden Lidl-Markts an der Lilienthalstraße 3 umfasst eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 788 m² auf künftig 1.286 m². Diese Dimensionierung entspricht dem Standardkonzept der Fa. Lidl, das deutschlandweit in den Standardfilialen umgesetzt wird. Mit dem Bauvorhaben gehen u. a. ein großzügiger Verkaufsraum mit breiten Verkaufsgängen, niedrigen Regalhöhen und attraktiverer Einkaufsatmosphäre sowie ein künftig klimaneutrales Gebäude einher. Damit soll das Vorhaben v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen, aber auch die interne Warenpräsentation und -logistik verbessern und die Strom- und Heizkosten des Gebäudes absenken.
- /// Der **Standort** des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße liegt zentral in der Heppheimer Kernstadt an der Lorscher Straße (B 460), in siedlungsstrukturell integrierter Lage und in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten der Weststadt und auch der Vorstadt. Er befindet sich am Rand des Zentralen Versorgungsbereichs (von diesem durch den Bahndamm getrennt) und ist als Scharnierlage zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten einzustufen. Der Standort ist mit dem Auto und dem ÖPNV, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Der Lebensmittelmarkt leistet einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung der umliegend lebenden Wohnbevölkerung und somit zur Nahversorgungsstruktur der Stadt Heppenheim.
- /// Das **Einzugsgebiet** des Lidl-Markts wird im Wesentlichen durch andere Lebensmittelmärkte in Heppenheim bzw. andere Lidl-Filialen im Umland sowie die zunehmenden Distanzwiderstände (Entfernungen, Topografie, Straßenverläufe) bestimmt. Da auch die abseits der Heppheimer Kernstadt gelegenen Stadtteile auf die Versorgungsangebote in der Kernstadt angewiesen sind, wurde als Einzugsgebiet des Vorhabens das gesamte Heppheimer Stadtgebiet definiert. Dies entspricht auch den Ergebnissen einer Kundenwohnortbefragung in der Heppheimer Lidl-Filiale. In Heppenheim leben derzeit insgesamt ca. 26.500 Einwohner; diese verfügen im Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 63,1 Mio. €.

In einer Fahrrad-Distanz von max. 1.000 m leben rund 4.130 Menschen; ihr Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beträgt ca. 10,0 Mio. €.

Zusätzlich sind Streukundenpotenziale für Umsätze mit Kunden von außerhalb Heppenheims zu beachten, z. B. mit Arbeitsendlern oder Zufallskunden.

- /// Als Ergebnis der aktuellen **Wettbewerbsuntersuchung** wurde im Heppenheimer Stadtgebiet bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln (einschließlich Lidl) ein Bestand von ca. 16.725 m² VK erfasst. Davon entfallen nur ca. 2 – 3 % (ca. 400 m² VK) auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim, d. h. die Innenstadt. Als stärkste Konkurrenten für das Vorhaben sind vielmehr die großflächigen Lebensmittelmärkte REWE Center, Edeka, Aldi und Netto in Heppenheim anzusehen, die sämtlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, zumeist an autokundenorientierten Gewerbegebietsstandorten ansässig sind.
- /// Die **Umsatzleistung** des modernisierten Lidl-Marktes ist im Worst Case künftig auf insgesamt max. 8,3 Mio. € (brutto) p. a. zu veranschlagen. Davon entfallen ca. 6,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,7 Mio. € auf Nonfood-Waren.
- /// Der **Anteil der Umsatzerhöhung**, der aus dem Modernisierungsvorhaben entsteht, beträgt im Worst Case ca. 1,7 Mio. € (davon ca. 1,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,4 Mio. € mit Nichtlebensmitteln). In Anbetracht der hohen Filialnetzdichte von Lebensmittelmärkten (auch Lidl-Märkten) im Untersuchungsraum sind also nur geringe Umsatzzuwächse bei dem Planobjekt zu erwarten. Somit wird das Vorhaben zu einer niedrigeren Flächenproduktivität führen, den Gesamtumsatz aber nur im begrenzten Umfang erhöhen.
- /// Die Umsatzumverteilungsquote des Vorhabens zu Lasten vorhandener Anbieter in Heppenheim beläuft sich im Durchschnitt auf etwa 2 %. Hieraus resultieren **keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen** (z. B. Bestandsgefährdungen strukturprägender Anbieter).
- /// Im **zentralen Versorgungsbereich von Heppenheim** ist im Untersuchungszusammenhang nur auf mehrere kleinflächige Spezialanbieter und Betriebe des Lebensmittelhandwerks hinzuweisen; Lebensmittelmärkte (und somit Hauptwettbewerber) sind derzeit nicht vorhanden. Wegen der nur teilweise gegebenen Konzeptüberschneidungen mit Lidl werden sich die ausgelösten Auswirkungen gegenüber den Betrieben im zentralen Versorgungsbereich mit einem Umsatzrückgang in einer Größenordnung von ca. 1 – 2 % (Worst Case) auf einem geringen Niveau bewegen. Bestandsgefährdungen von Betrieben in der Heppenheimer Innenstadt können, auch aufgrund der bisher stabilen städtebaulichen Ausgangssituation, ausgeschlossen werden. Auf das von der

Stadt Heppenheim angestrebte Vorhaben, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung anzusiedeln, wird die Lidl-Planung keinen wesentlichen Einfluss nehmen. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen Heppenheims sind also insgesamt nicht erkennbar.

- Außerhalb des Einzugsgebiets, namentlich in den benachbarten Mittelzentren Bensheim und Lorsch, sind wegen des dort vorhandenen eigenen Besatzes an leistungsfähigen Lebensmittelanbietern und der teils beträchtlichen Distanz zum Planstandort keine Auswirkungen durch die geplante Lidl-Modernisierung in Heppenheim absehbar. In allen Nachbarstädten und -gemeinden werden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder der städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungslagen eintreten.
- Für die raumordnerische Bewertung ist hervorzuheben, dass es sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, dieser sich aber nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auswirkt und daher kein regional bedeutendes Einzelhandelsvorhaben darstellt. Der Vorhabenstandort des zu modernisierenden Lebensmittelmarktes an der Lilienthalstraße in Heppenheim befindet sich in einem Mittelzentrum in kurzer Entfernung zu Wohngebieten, für die er wichtige Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Durch das Vorhaben werden keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Standortkommune oder anderer Zentraler Orte ausgelöst.

Zusammenfassend ist zu dem Modernisierungsvorhaben der Fa. Lidl festzuhalten, dass für den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße in Heppenheim in der beabsichtigten Größenordnung von zukünftig 1.286 m² VK keine wesentlichen negativen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen oder raumordnerischen Auswirkungen abzusehen sind. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Heppenheim oder den umliegenden Städten und Gemeinden infolge einer Modernisierung und Vergrößerung des Lidl-Markts kann ausgeschlossen werden. Vielmehr führt das Vorhaben zu einer Sicherung der örtlichen Nahversorgungsstruktur.

Um den Anteil an nicht-motorisierten Kunden im Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße zu erhöhen, ist ein Ausbau des örtlichen Radwegenetzes (z. B. Errichtung von Radwegen entlang der Lorschener Straße) bzw. eine verbesserte Beschilderung von geeigneten Fahrradrouten im westlichen Stadtgebiet von Heppenheim anzuregen. Empfehlenswert ist auch, die Möglichkeiten einer verbesserten fuß- und radläufigen Anbindung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet im Rahmen der Erstellung eines Nahversorgungskonzepts oder Einzelhandelskonzepts näher zu untersuchen.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Heppenheim	8
Karte 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan (Teilkarte 3) zur Siedlungsstruktur in der Stadt Heppenheim	9
Karte 3: Lage der Stadt Heppenheim und zentralörtliche Struktur in der Region	14
Karte 4: Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (ab ca. 400 m ² VK) im Stadtgebiet von Heppenheim	18
Karte 5: Vorhabenstandort und Standortumfeld des Lebensmittelmarktes an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim	20
Karte 6: Engerer Nahbereich (fußläufige Distanz 500 m) um den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim	21
Karte 7: Nahbereich (Fahrrad-Distanz 1.000 m) um den Lebensmittelmarkt an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim	22
Karte 8: Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmittelmarkts in Heppenheim und Lage anderer Lidl-Märkte im Untersuchungsraum	31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Heppenheim 2006 – 2016 im Vergleich mit Nachbarkommunen	15
Tabelle 2: Strukturprägende Lebensmittelmärkte ab 400 m ² VK in der Stadt Heppenheim	17
Tabelle 3: Wesentliche Wettbewerber für den Lidl-Lebensmittelmarkt in Heppenheim (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² VK)	25
Tabelle 4: Kundenherkunft in der Heppheimer Lidl-Filiale (Ergebnis einer Kundenwohnortbefragung, März 2018)	32
Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des Lidl-Marktes an der Lilienthalstraße in Heppenheim nach Modernisierung	36
Tabelle 6: Umsatzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens von Lidl an der Lilienthalstraße 3 in Heppenheim	38
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Bestehender Lidl-Markt	19
Foto 2: Angrenzendes Gewerbegebiet	19