



Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma- Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen

Auftraggeber: NORMA Lebensmittelfilialbetrieb
Stiftung & Co. KG, Rheinböllen

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

Ludwigsburg, am 04.09.2019

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.



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 April 2018 erteilte die Firma NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Rheinböllen, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² (zzgl. Backshop mit ca. 180 m²) am Standort Siegfriedstraße in Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen. Hierzu wurde im Juni 2018 eine Auswirkungsanalyse der GMA vorgelegt. Mit der angestrebten Dimensionierung liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Mittlerweile wurde die Planung von Norma an die aktuellen Konzernstandards angepasst. Diese sehen für Neuansiedlungen von Norma-Filialen nur noch Verkaufsflächen von 1.100 m² vor. Das ursprüngliche GMA-Gutachten vom Juni 2018 wurde daraufhin aktualisiert.

Im Verlauf der Planungsabstimmung mit Vertreterinnen des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Landkreises Bergstraße und der Stadt Heppenheim wurde deutlich, dass eine Genehmigung des Vorhabens nur im Rahmen eines raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens erfolgen könne. Dieses Zielabweichungsverfahren wird von der Stadt Heppenheim beantragt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse wird als Anlage dem Antrag beigelegt.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Stadt Heppenheim und der Auftraggeberin zur Verfügung. Weiterhin wurden im April 2018 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im näheren Umland vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für genehmigungsrechtliche Entscheidungen der zuständigen Planungsbehörden. 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 dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 04.09.2019
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	8
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Heppenheim	12
2. Mesostandort Kirschhausen und dortiger Vorhabenstandort	17
3. Denkbare Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt in Kirschhausen	20
4. Fazit der Standortbewertung	22
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben	24
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Heppenheim	24
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden zentralen Orten	26
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	27
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	29
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	29
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	32
V. Auswirkungsanalyse	33
1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	33
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen	34
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	36
3.1 Auswirkungen im Einzugsgebiet	36
3.2 Auswirkungen in Heppenheim (Kernstadt)	37
3.3 Auswirkungen außerhalb der Standortkommune Heppenheim	41
4. Raumordnerische Bewertung	42
VI. Zusammenfassung	45

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) möchte die Firma NORMA am Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK) zuzüglich ca. 180 m² für einen vermieteten Backshop einschließlich Café neu errichten.

Mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²). Für den Standort, der aktuell in einem unbeplanten Gebiet liegt, will die Stadt Heppenheim deshalb ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen. Hierfür ist die versorgungsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planung zu belegen. Insbesondere ist zu prüfen, ob sich das Einzelhandelsvorhaben in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Heppenheim einfügt oder ob wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung in Heppenheim oder in Nachbarkommunen ausgelöst werden.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Heppenheim
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des 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 in Heppenheim
- /// Darstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis des Einheitlichen Regionalplans Südhessen
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Zur Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsprojekts sind folgende Rechtsnormen anzulegen:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990¹
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) von 2000
- /// Regionalplan Südhessen von 2010, ergänzend außerdem der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) von 2014.

Gemäß **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche² in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Der Vorhabenstandort in Heppenheim befindet sich im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind hier die Regelungen im **Regionalplan Südhessen 2010**. Die Bestimmungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

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

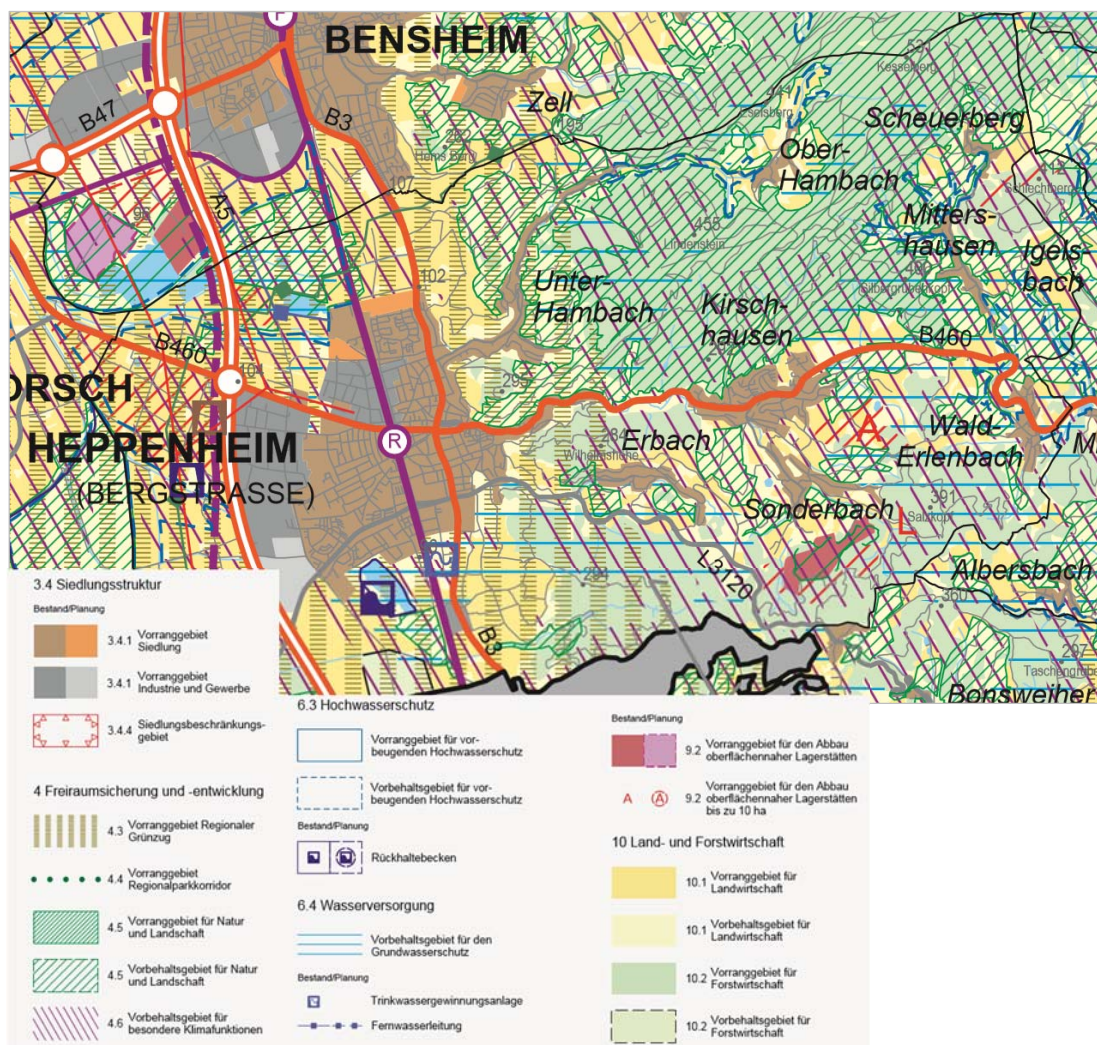
- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** 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.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausgehen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

¹ Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

² In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Eine räumliche Lenkung tritt mit dem Regionalplan Südhessen zudem 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 innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Die zulässigen Standorte sind im Regionalplan gebietsscharf abgegrenzt. In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan (Teilkarte 3) zur Siedlungsstruktur in der Stadt Heppenheim



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan (Teilkarte 3)

Als zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Regionalplan Südhessen sowohl Lebensmittel und Getränke genannt als auch Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen.

3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.³ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen sowie Sozialräume.

Als **Betriebstypen** im Lebensmitteleinzelhandel werden folgende Konzepte unterschieden:

„Supermarkt:

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

Großer Supermarkt [*früher Verbrauchermarkt genannt; Anm. der GMA*]:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

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

Lebensmitteldiscounter:

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

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

³ Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 383. Vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.⁴

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. 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 Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.) unterschieden⁵.

Bei der Erhebung durch die GMA wurden die Betriebe folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- /// zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Planobjekt in Heppenheim handelt es sich um eine Neuansiedlung einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Norma. Hierbei soll am östlichen Ortsausgang von Kirschhausen an der Siegfriedstraße ein **neuer Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 m² VK** errichtet werden.

Angeschlossen wird ein **Backshop** mit ca. 180 m² (einschließlich Snack-Café mit ca. 25 Sitzplätzen. Es handelt es sich dabei um ein eigenständiges Ladenlokal, das auch separat von der Norma-Filiale betrieben wird. Von dem Backshop ist als reine Verkaufsfläche ein Anteil von **max. 80 m² VK** anzunehmen (d. h. ohne Sitzbereiche im Café, wo kein Verkauf abgewickelt wird). Als Betreiber ist ein Bäckerei-Filialist aus der Region vorgesehen.

Auf dem Grundstück sind außerdem 87 Pkw-Stellplätze geplant. Die Anlieferzone des Marktes soll auf der Rückseite des Gebäudes entstehen. Die Zufahrt zum Grundstück wird von der Siegfriedstraße (B 460) her erfolgen.

⁴ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 381.

⁵ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2018, S. 383.

Norma betrieb in der Vergangenheit langjährig eine Filiale in der Stadt Heppenheim (Standort Tiergartenstraße). Da dieser Markt jedoch nur rund 500 m² VK umfasste und an seinem Standort nicht vergrößert und an die aktuellen Konzernvorgaben angepasst werden konnte, wurde er von Norma im Jahr 2017 geschlossen. Der neue Markt in Kirschhausen soll aber nicht als Ersatz für die Tiergarten-Filiale dienen und somit das gesamte Stadtgebiet ansprechen, sondern vornehmlich **Nahversorger für Kirschhausen** und die umliegenden kleineren Ortschaften sein.

Norma-Märkte sind **Filialen**, die nach dem Discountkonzept betrieben werden. Alle Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortimentspektrum an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Dies wird auch auf den neuen Norma-Markt in Heppenheim-Kirschhausen zutreffen. Auch bei dem Markt in Kirschhausen wird es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale handeln. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Kirschhausen nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte.

Da **Lebensmitteldiscounter** 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, entwickeln diese Märkte nur **kurze räumliche Absatzreichweiten**. Hierbei ist auch die in Deutschland sehr hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern zu berücksichtigen. Die Absatzradien, insbesondere von Harddiscountern, bewegen sich daher nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von max. 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit.

Norma-Märkte sind sog. **Harddiscountern** mit ca. 1.200 – 1.400 Artikeln und einem hohen Anteil von Eigenmarken. Ihre Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg liegen in ihrem standardisierten, stark gestrafften Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Im Gegensatz zu Harddiscountern wie Norma bieten Softdiscountern (z. B. Netto Marken-Discount)⁶ auch viele Markenartikel, lose Ware (z. B. Obst und Gemüse, Backwaren), Zeitschriften und Mehrweggetränke an. Die Artikelzahl und das Preisniveau sind daher bei Softdiscountern tendenziell höher als bei Harddiscountern, welche sich hauptsächlich über den Preis profilieren. Wegen ihrer im Branchenvergleich geringen Artikelzahl und der vergleichsweise „spartanischen“ Ladeneinrichtung sind Norma-Märkte i. d. R. kleiner als andere Discounter. Sie weisen daher auch eine geringere Attraktivität für Kunden auf als etwa Märkte der Branchenführer Aldi und Lidl. Dies zeigt sich bei Norma in einer deutlich niedrigeren Flächenleistung (durchschnittlich ca. 3.570 € je m² VK) als bei den Konkurrenten (von ca. 4.250 € / m² VK bei Netto bis zu 10.350 € / m² VK bei Aldi Süd)⁷.

⁶ Auch Lidl und Penny bieten seit Jahren Markenwaren an. Wegen deren Erfolg hat Aldi Süd mittlerweile nachgezogen und hat ebenfalls besonders zugkräftige Markenartikel in sein Standortsortiment aufgenommen. Alle genannten Märkte verfügen standardmäßig über ein grundständiges Angebot an losem Obst und Gemüse sowie frischen Backwaren, überwiegend auch Zeitschriften / Zeitungen.

⁷ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, S. 27.

Bei Norma entfallen 84 – 85 % der Artikel im Standardsortiment auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 10 – 11 % auf andere nahversorgungsrelevante Sortimente (überwiegend Drogeriewaren wie Kosmetik/Pflegeprodukte, Wasch- und Putzmittel, außerdem freiverkäufliche Arzneimittel, Haushaltsverbrauchsartikel wie Servietten, Kerzen, Anzünder usw. oder Papierwaren). Nur etwa 5 % der Artikel im Standardsortiment sind nicht-nahversorgungsrelevanten⁸ Sortimenten zuzuordnen; hierzu gehören bei Norma Tiernahrung / -bedarf, Textilien, Technik und digitale Produkte.⁹ Zeitschriften und Blumen führt Norma derzeit nicht. Die Artikelanzahl der wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren (von denen auch ein gewisser Teil auf nahversorgungsrelevante Artikel entfällt, z. B. Schreibwaren, Schulartikel, Haushaltsartikel) macht ca. 4,5 %, bezogen auf das Gesamtsortiment, aus. Festzuhalten ist somit, dass das **Norma-Sortiment zu mehr als 90 % aus nahversorgungsrelevanten Waren besteht.**

Norma-Märkte erwirtschaften im Mittel einen Bruttoumsatz von ca. 2,6 Mio. € je Filiale (bezogen auf eine Durchschnittsgröße von ca. 720 m² VK)¹⁰. Etwa 85 % der Umsätze werden mit Nahrungs- und Genussmitteln, rund 15 % mit Nonfood (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung) erzielt¹¹.

Wie alle Discounter in Deutschland strebt nun auch Norma für seine Märkte großzügigere Flächen von deutlich über 800 m² VK an. Der neuste Typ bei Norma umfasst standardmäßig 1.100 m² VK. Damit können die einzelnen Märkte ökonomischer bewirtschaftet werden (durch verbesserte Bestückungsmöglichkeit mit Hubwagen und Paletten), sodass sich die Arbeitsabläufe für das Personal vereinfachen und die Lieferintervalle verkürzen. Mit diesem Format erfolgt zugleich eine Anpassung an die Kundenwünsche bezüglich modernen Ladenbaus (niedrigere Regalhöhen, großzügige Verkehrsflächen im Markt, alten- und behindertengerechte Gangbreiten, bessere Orientierung im Markt, wertigere Einrichtung, größere Eingangsbereiche und Kassenzonen). Das Sortiment bei Norma wurde bereits in der Vergangenheit sukzessive mit Blick auf die geforderten Themen Bio, Frische und Regionalität ausgebaut.

Aus raumordnerischer Sicht sind zu dem hier zu prüfenden Vorhaben von Norma folgende Aspekte festzuhalten:

- /// Betriebstyp Lebensmitteldiscounter (Harddiscounter)
- /// Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente (mehr als 90 %)
- /// geplante Gesamtgröße (ca. 1.180 m² VK, einschließlich der Verkaufsfläche im Bäckerei-Café) unterhalb des Anhaltswerts von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m² VK).

⁸ Zuordnung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

⁹ Quelle: Angaben der NORMA NL-Rheinböllen, Stand August 2019.

¹⁰ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, S. 27.

¹¹ Jeweils einschließlich Aktionswaren.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Heppenheim

Die südhessische Stadt Heppenheim (Bergstraße) liegt zentral im Landkreis Bergstraße, dessen Verwaltungssitz sie innehat. Mit derzeit rund 26.800 Einwohnern¹² ist Heppenheim die viertgrößte Stadt im Landkreis Bergstraße. Nachbarkommunen sind die Städte Bensheim und Lorsch, die Gemeinden Lautertal, Fürth (Odenwald), Rimbach und Mörlenbach (alle Landkreis Bergstraße) und die Gemeinde Laudenbach (Rhein-Neckar-Kreis).

Regionalplanerisch gehört Heppenheim sowohl der Region Südhessen als auch der Metropolregion Rhein-Neckar an. Dort ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen (vgl. Karte 2). Der Mittelbereich umfasst gemäß LEP den gesamten Landkreis, allerdings gemeinsam mit den anderen Mittelzentren Bensheim, Bürstadt, Lampertheim, Lorsch und Viernheim.

Die **überörtliche Verkehrsanbindung** von Heppenheim erfolgt v. a. 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 erreichbar¹³. An das Regionalbahnnetz ist die Stadt mit einem Bahnhof angebunden. Verschiedene Buslinien und Ruftaxiverbindungen erschließen zusätzlich das Heppenheimer Stadtgebiet bzw. die Umlandgemeinden.

Wegen der guten Infrastruktur, der zahlreichen Arbeitsplätze und der attraktiven Landschaft an der Bergstraße ist Heppenheim ein **beliebter Wohnstandort**, mit entsprechend steigenden Bevölkerungszahlen. Dabei ist die Stadt mit ihren ansässigen Industrie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben auch ein **bedeutender Wirtschaftsstandort**, zudem ein traditionsreiches Verwaltungszentrum und wichtiger medizinischer Standort. Derzeit sind am Arbeitsort Heppenheim rund 10.400 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon ca. 49 % im Dienstleistungssektor, ca. 26 % im Produzierenden Gewerbe und ca. 25 % im Sektor Handel / Verkehr / Gastgewerbe. Mit etwa 7.300 Einpendlern und 6.950 Auspendlern liegen in der Stadt beträchtliche Pendlerbewegungen vor.¹⁴ Auch der Tourismus weist in Heppenheim eine erhebliche Bedeutung mit positiver Tendenz auf (rund 115.000 Übernachtungen im Jahr 2018)¹⁵.

Trotz der Nähe zu anderen Mittel- und Oberzentren konnte der **Einzelhandelsstandort** Heppenheim seine Marktbedeutung zuletzt kontinuierlich steigern. Im Jahr 2018 erzielte der Heppenheimer Einzelhandel rund 213 Mio. € Umsatz. Die Zentralitätskennziffer beträgt ca. 128,1¹⁶.

¹² Quelle: Stadt Heppenheim, Stand 31.12.2018, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

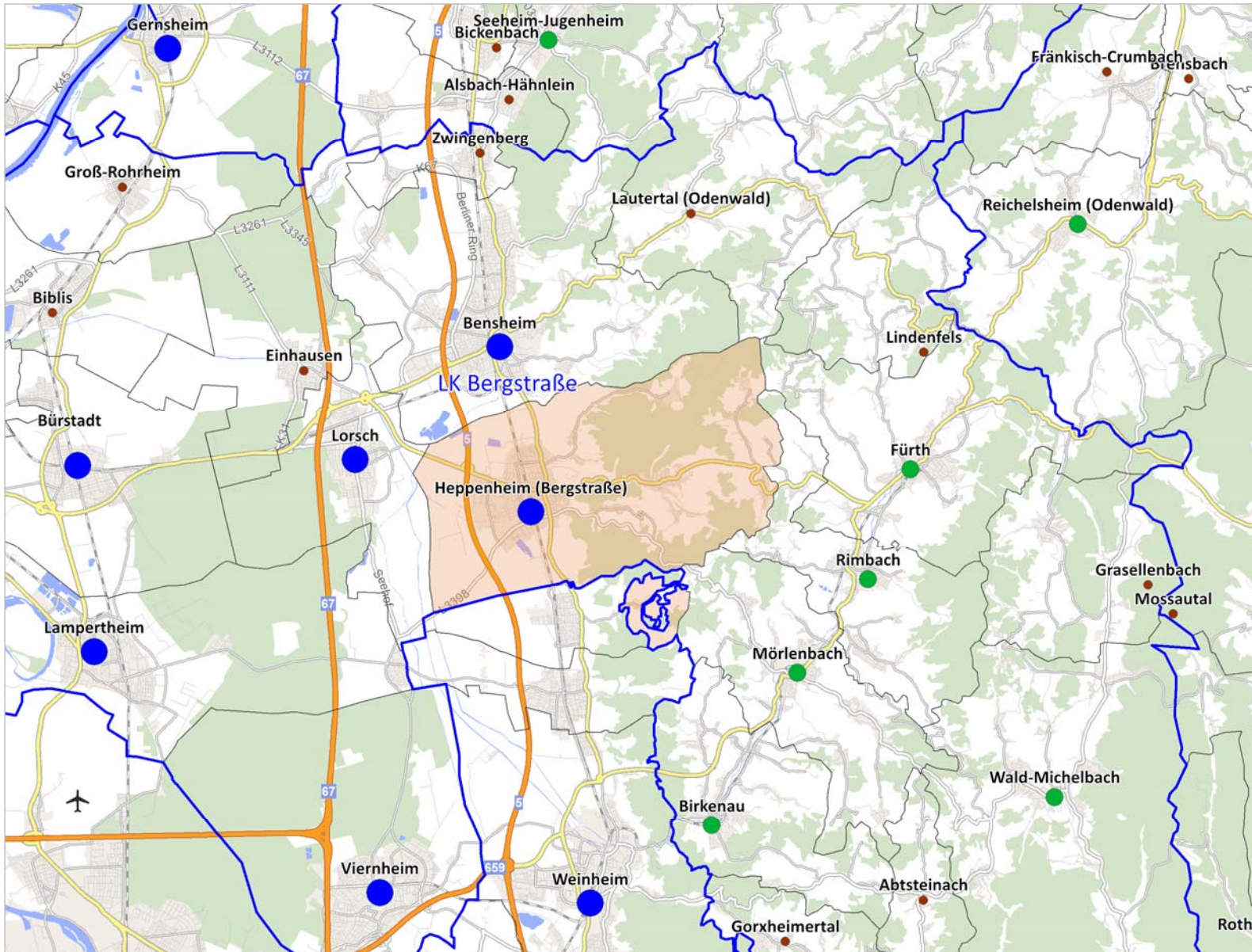
¹³ Ausgenommen Lautertal, wohin keine direkte Straßenverbindung von Heppenheim aus existiert.

¹⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2018, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

¹⁵ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2018.

¹⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2018.

Karte 2: Lage der Stadt Heppenheim und zentralörtliche Struktur in der Region



Legende

- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Stadtgebiet Heppenheim
- Mittelbereich Bensheim – Heppenheim – Lorsch – Bürstadt – Lampertheim – Viernheim (LK Bergstraße)

erstellt mit
RegioGraph Planung;
GMA-Bearbeitung 2019

Die **Bevölkerungszahl** in der Stadt Heppenheim hat sich seit den 1970er Jahren, als im Zuge der Gebietsreform mehrere Nachbarorte eingemeindet wurden, stetig vergrößert. In den letzten 10 Jahren stieg das Bevölkerungsaufkommen nach Angaben des Statistischen Landesamtes in der Stadt Heppenheim um 2,5 % und lag damit etwa im Landkreisdurchschnitt (+2,7 %).

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Heppenheim 2009 – 2019 im Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner im Jahr		Einwohnerveränderung	
	2009	2019	absolut	relativ
Heppenheim	25.376	26.008	632	2,5%
Bensheim	39.583	40.418	835	2,1%
Lorsch	12.991	13.668	677	5,2%
Fürth (Odw.)	10.657	10.496	-161	-1,5%
Rimbach	8.615	8.588	-27	-0,3%
LK Bergstraße	262.796	269.794	6.998	2,7%

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2009 bzw. 31.03.2019; GMA-Berechnungen August 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Für die Zukunft ist für das Stadtgebiet von Heppenheim von einem **leichten Bevölkerungswachstum** auszugehen. Die HessenAgentur erwartet in ihrer Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Heppenheim bis zum Jahr 2030 rund 26.300 Einwohnern¹⁷. Dies sind rund 300 Einwohner bzw. ca. 1,1 % mehr als der heutige Wert (31.03.2019) laut Statistischem Landesamt. Nach Angabe der Stadt Heppenheim stehen Neubauvorhaben v. a. im Südosten der Kernstadt bevor, am Standort „ehemalige Psychiatrie 177 Wohneinheiten (WE) und westlich des Friedhofs ca. 79 WE. Hinzu kommt ein deutlich positiver Wanderungssaldo (+526 im Jahr 2016) in der Stadt Heppenheim, welcher neben der Vielfalt und Stärke des dortigen Arbeitsmarktes sicherlich auch auf die gute infrastrukturelle Ausstattung der Kreisstadt und auf die attraktiven Wohnumfeldbedingungen zurückzuführen ist.

Das **Stadtgebiet** von Heppenheim ist ca. 52 km² groß und liegt zwischen 100 und 500 m Höhe. Es 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, am Fuß der Bergstraße gelegen, noch 7 weitere Stadtteile (Erbach, Hambach, Kirschhausen, Mittershausen-Scheuerberg, Ober-Laudenbach, Sonderbach und Wald-Erlenbach), die deutlich abgesetzt von der Kernstadt in den Hängen des Odenwaldes liegen und nur über kurvige Straßen aus der Kernstadt erreichbar sind. Etwa drei Viertel der Bevölkerung lebt in der Kernstadt, wo die Einwohnerschwerpunkte v. a. in der westlichen und südlichen Kernstadt liegen. Von den Stadtteilen ist Kirschhausen mit aktuell ca. 1.980 Einwohnern¹⁸ der mit Abstand größte.

¹⁷ Bevölkerungsvorausschätzung der HessenAgentur 2016. Quelle: Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung (Stand Oktober 2018). 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.

¹⁸ Quelle: Magistrat der Stadt Heppenheim 3/33 Bürgerbüro; Stand 31.12.2018, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Werte gerundet.

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, v. a. zu den Gewerbegebieten im Westen der Kernstadt übernimmt ergänzend der Ring Bürgermeister-Kunz-Straße – Tiergartenstraße – Bürgermeister-Metzendorf-Straße. Die Achse Weiherhausstraße – Umlandstraße erschließt die Wohngebiete der Weststadt.

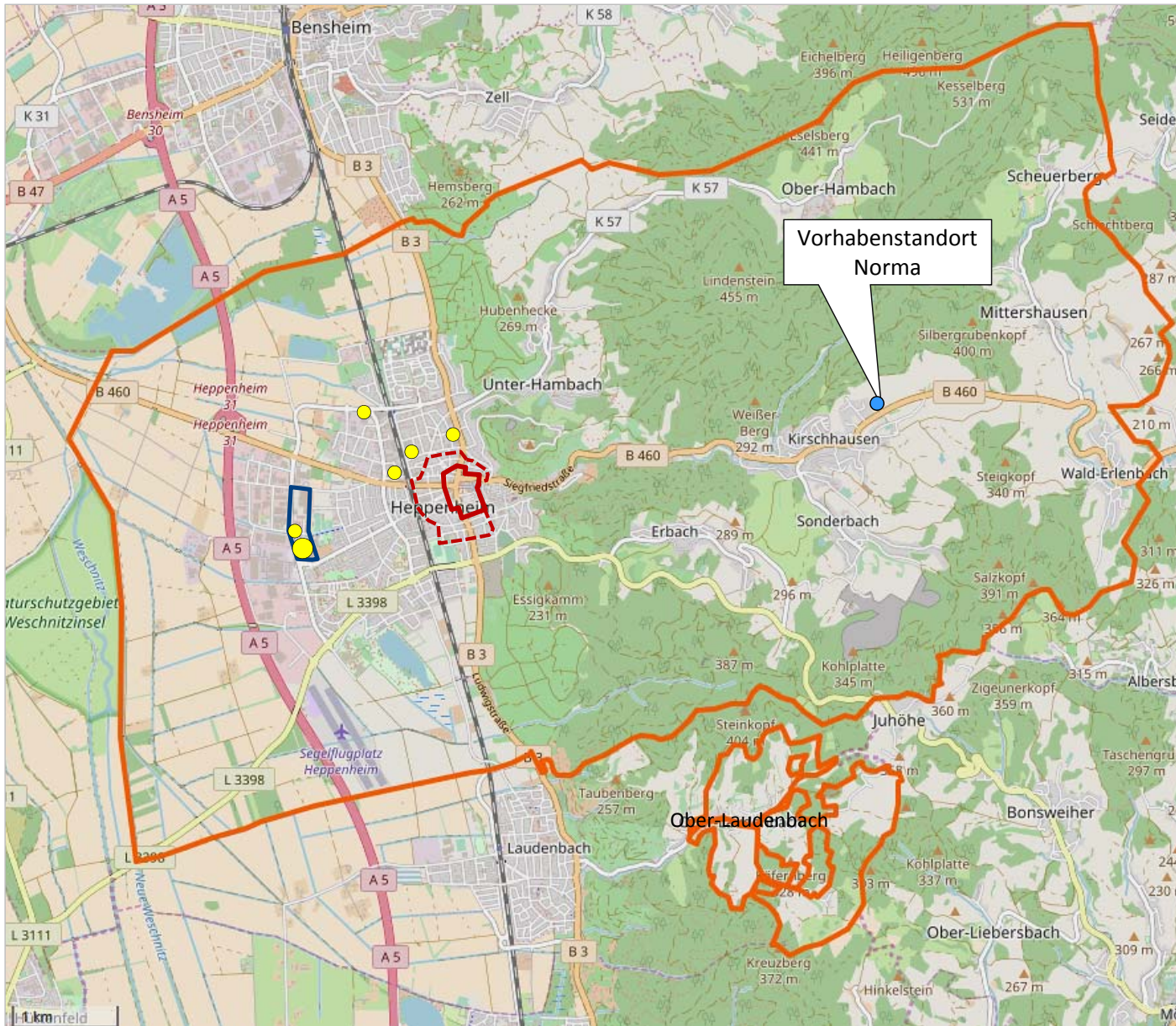
Die **Stadtteile** Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg, östlich der Kernstadt, liegen von der Innenstadt mindestens 5 km entfernt und sind durch die Siegfriedstraße (B 460) angebunden. Der Stadtteil Erbach im südöstlichen Stadtgebiet ist durch das Erbacher Tal aus der Kernstadt erreichbar. Der Stadtteil Hambach im Nordosten der Kernstadt ist über die Hambacher Talstraße mit der Kernstadt verbunden. Der Stadtteil Ober-Laudenbach ist eine Exklave in Baden-Württemberg, er ist von der Gemeinde Laudenbach her erreichbar. Direkte Straßenverbindungen zwischen den Stadtteilen gibt es nicht, außer im Bereich der B 460.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Heppenheim wird im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt (vgl. auch Karte 3):

- /// Die **Heppheimer Innenstadt** liegt im östlichen Teil des Siedlungsgebiets der Kernstadt. Sie segmentiert sich in die historische Altstadt und einen westlich angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Letzterer ist im Regionalplan Südhessen als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. 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 ein relativ dichter Einzelhandelsbesatz etabliert. Auch dieser Bereich ist aber vorwiegend kleinteilig strukturiert. Magnetfunktionen übernimmt v. a. das Drogeriekaufhaus Müller in der Starkenburg-Passage.
- /// In den westlichen Gewerbegebieten der Kernstadt befindet sich in autokundenorientierter Lage entlang der **Tiergartenstraße** eine Agglomeration diverser großflächiger und kleinerer Einzelhandelbetriebe. Der Standortbereich wird v. a. durch das SB-Warenhaus REWE Center, den Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, den Elektrofachmarkt Media Markt und den Lebensmitteldiscounter Aldi geprägt. Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ gewürdigt (vgl. Karte 3).

In Solitärlagen der Kernstadt befinden sich weitere Einzelhandelbetriebe, v. a. Lebensmittelmärkte, die vorwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. In den Stadtteilen im Odenwald sind wegen der isolierten Lage und der jeweils sehr geringen Einwohneraufkommen kaum Einzelhandelbetriebe vorhanden; eine Ausnahme stellt Kirschhausen dar, das noch von Streukunden entlang der Bundesstraße profitieren kann.

Karte 3: Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Heppenheim



Legende

- Versorgungskern
 - Zentraler Versorgungsbereich
 - Sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)
 - Lebensmittelmärkte (Bestand) ab ca. 400 m² VK
- } Abgrenzung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org
GMA-Bearbeitung 2019

2. Mesostandort Kirschhausen und dortiger Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich ca. 5 km entfernt von der Heppenheimer Innenstadt am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen, nördlich der Siegfriedstraße, im Anschluss an die Hausnummer 402. Das ca. 8.300 m² große Areal ist unbebaut und wird derzeit als Wiese genutzt. Es ist von langgezogenem, annähernd rechteckigen Zuschnitt und grenzt mit seiner Schmalseite an die Siegfriedstraße. Die Topografie steigt stetig nach Nordosten hin an.

Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb des jetzigen Siedlungsgebiets von Kirschhausen, grenzt aber an zwei Seiten direkt an die bestehende Siedlungsbebauung. Im Westen schließen sich eine freie Tankstelle mit Snack & Shop-Angebot, eine Autowerkstatt und ein neues Wohngebiet an. Südlich der Bundesstraße liegen Wohnhäuser. Im Norden und Osten des Grundstücks erstrecken sich unbebaute Flächen (Wiesen). Insbesondere von Osten (Wald-Erlenbach) kommend wird sich somit eine gute Einsehbarkeit des Lebensmittelmarkts von der Bundesstraße her ergeben, die nur durch einige Bäume am Straßenrand gemindert wird. Von Westen (Heppenheim) her kommend verdeckt die bestehende Tankstelle die Sichtbarkeit des vorgesehenen Standorts.

Foto 1: Vorhabenstandort, Richtung Norden



Foto 2: Benachbarte Tankstelle, Siegfriedstraße 396



Foto 3: Blick zum Vorhabenstandort, aus Wald-Erlenbach kommend



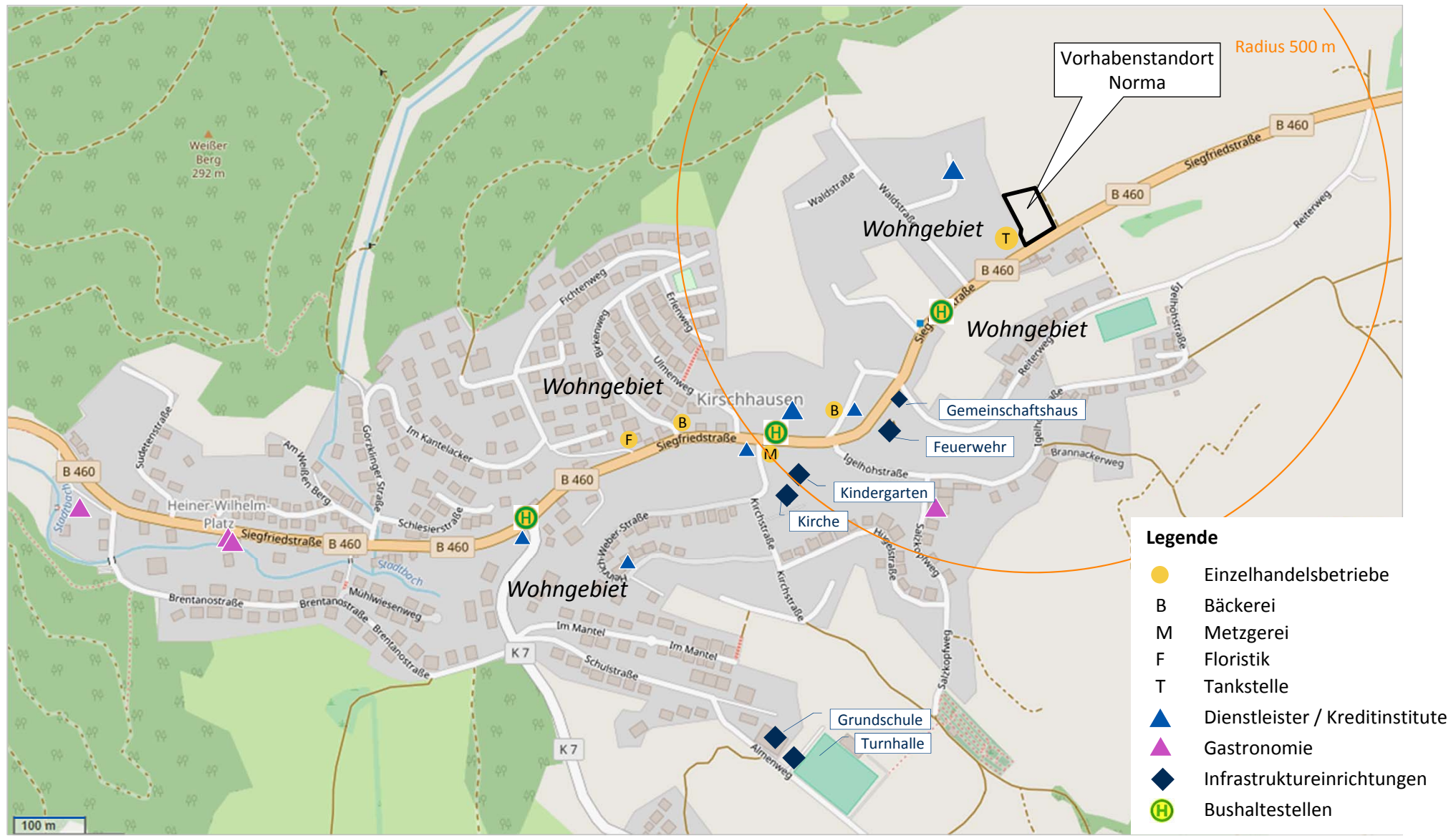
Foto 4: Blick zum Vorhabenstandort, aus Kirschhausen kommend



GMA-Aufnahmen April 2018

Etwa 200 m westlich befindet sich eine Bushaltestelle an der Einmündung der Waldstraße in die Siegfriedstraße. Hier halten Busse der Linie 667 (Verbindung zwischen Heppenheim-Kernstadt, Kirschhausen, Wald-Erlenbach, Fürth und Grasellenbach im Halbstundentakt). Die Haltestelle Waldstraße ist eine von dreien im Ortsgebiet von Kirschhausen; sie bedient die Wohngebiete im östlichen Stadtteilgebiet.

Karte 4: Vorhabenstandort und Versorgungsstruktur im Stadtteil Kirschhausen



Kartengrundlage: OpenStreetMap.org
GMA-Bearbeitung 2018

Die **Siegfriedstraße** (B 460) zieht sich, von Lorsch bzw. der B 47 her kommend, von der Heppenheimer Innenstadt bis nach Fürth (Anschluss zur B 38) und weiter nach Erbach-Ebersberg und zur B 45. Sie stellt damit eine wichtige Verbindung für die Bewohner des mittleren Odenwalds zu den Arbeitsplatzschwerpunkten in Heppenheim, Bensheim und Worms dar. Für die Bewohner der Heppenheimer Stadtteile Kirschhausen, Sonderbach, Mittershausen-Scheuerberg und Wald-Erlenbach ist die Siegfriedstraße die einzige direkte Verbindung zur Kernstadt.

Der **Stadtteil Kirschhausen** ist von einer deutlich ansteigenden Topografie geprägt. Die Siedlungsstruktur hat sich zwischen mehreren Bergen (im Norden Weißeberg, Bildstein, Silbergrubenkopf, im Süden Kohlplatte, Salzkopf, Steigkopf) vorwiegend in West-Ost-Richtung als **straßenbegleitende Streusiedlung in Tallage** entwickelt. Zentrale Achse ist die Siegfriedstraße, die den Ortsteil über ca. 1,5 km durchzieht. Alle Wohngebiete befinden sich in Hanglagen, die größeren nördlich der Siegfriedstraße. Außerdem gehört zu Kirschhausen der Weiler Igelsbach, der ca. 4 km östlich des Vorhabenstandorts am Ortsausgang liegt. Im Stadtteil gibt es verstreut einige öffentliche Einrichtungen (Grundschule, Turnhalle, Kath. Kindertagesstätte, Kath. Kirche mit Pfarrheim, Freiwillige Feuerwehr, Gemeinschaftshaus) und ergänzende Betriebe (2 Bäckereifilialen, Metzgerei, Blumengeschäft, Tankstelle, Sparkassenfiliale, Friseur-/Kosmetiksalons, Heilpraktiker-/Wellnessstudio, Fahrschulfiliale, Gaststätten). Eine gewisse Konzentration liegt im Bereich Siegfriedstraße / Kirchstraße vor (rund 500 m entfernt vom Planstandort), allerdings besteht auch hier kein zusammenhängender Angebotsbesatz.

In Kirschhausen leben derzeit ca. 1.980 Einwohner mit Hauptwohnsitz; weitere ca. 130 Einwohner mit Nebenwohnsitz kommen hinzu.¹⁹ Im Stadtteil leben relativ viele ältere Menschen (26,5 % der Bevölkerung Kirschhausens ist mindestens 65 Jahre alt²⁰). Ihr Anteil liegt deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Heppenheim (21,8 %) und des Regierungsbezirks Darmstadt (19,1 %).²¹

Am südlichen Ortsrand von Kirschhausen schließt sich der Stadtteil **Sonderbach** (ca. 750 EW) an, der von der Steinbruchindustrie geprägt ist. Er ist von Kirschhausen aus über die Sonderbacher Straße oder den Almenweg erreichbar. Hier gibt es keinen Einzelhandel; die Bewohner von Sonderbach sind daher vollständig auf auswärtige Einzelhandelsbetriebe angewiesen. Die Stadtteile Wald-Erlenbach (ca. 690 EW) und Mittershausen-Scheuerberg (ca. 380 EW) liegen ca. 3 km östlich des Vorhabenstandorts. Hiernach folgen bergaufwärts an der B 460 die zu Rimbach gehörenden Orte Mitlechtern und Lauten-Weschnitz (ca. 4 – 5 km entfernt vom Vorhabenstandort).

Traditionell war Kirschhausen der Verwaltungssitz des früheren „Vierdorfs“ aus Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Erbach. Im Vorfeld der Gebietsreform wollten die vier Dörfer 1971 eine eigene Gemeinde bilden, gingen dann aber in die Stadt Heppenheim auf.

¹⁹ Quelle: Einwohnerzahlen Stadtteile: Magistrat der Stadt Heppenheim 3/33 Bürgerbüro; Stand 31.12.2018, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; ca.-Werte gerundet.

²⁰ Quelle: Magistrat der Stadt Heppenheim 3/33 Bürgerbüro; Stand 31.12.2018, ca.-Wert gerundet.

²¹ GMA-Berechnung nach: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2018.

3. Denkbare Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt in Kirschhausen

Auf Wunsch der Stadt Heppenheim wurde außer dem Vorhabengrundstück, im östlichen Anschluss an die Tankstelle, die Eignung alternativer Grundstücke für einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger für Kirschhausen geprüft. Derzeit gibt es außer dem Vorhabengrundstück nur zwei größere unbebaute Flächen im Ortsgebiet; beide liegen südlich der Siegfriedstraße.

Diese Standorte sind bezüglich ihrer Eignung für das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

Flurstück 21 /1 (In den Mühlwiesen):

- Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes
- trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend
- Grundstücksgröße rund 3.100 m², zu klein für die vorgesehene Nutzung
- Lage zurückversetzt von der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestelle, Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch
- Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr
- zwei Bäche im Bereich des Grundstücks würden aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen erfordern
- Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v. a. wegen der geringen Größe und der aufwändigen Erschließung).

Flurstück 91 /21 (Auf den Weißäckern):

- Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes
- unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend
- Grundstücksgröße rund 10.700 m², ausreichend für die vorgesehene Nutzung
- Lage abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen, ohne direkte Einsehbarkeit, Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen
- Wohnhäuser angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr
- Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v. a. wegen der Hanglage und der ungünstigen Zufahrtsbedingungen).

Es ist festzuhalten, dass beide Alternativgrundstücke in Kirschhausen nicht als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr geeignet sind. Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der einzige in Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspricht.

Karte 5: Denkbare Alternativstandorte für die Ansiedlung von Norma im Ortsgebiet von Kirschhausen



Kartengrundlage: OpenStreetMap.org
GMA-Bearbeitung 2019

Nachrichtlich ist zu erwähnen, dass auch die geplante Umgestaltung des Kerweplatzes in Kirschhausen keine Möglichkeit zur Ansiedlung in zentraler Ortslage bietet, da auf Wunsch des Ortsteils dort ein multifunktionaler Platz für Festivitäten bestehen bleiben soll und dieses Grundstück nicht ausreichend groß für eine zusätzliche Lebensmittelmarktnutzung ist.

4. Fazit der Standortbewertung

Als wesentliche Standorteigenschaften der Planung sind anzuführen:

- /// Standortkommune Heppenheim als Mittelzentrum ausgewiesen
- /// erhebliches Bevölkerungspotenzial in der Stadt Heppenheim (rund 26.000 EW²²), fortlaufendes Einwohnerwachstum, überdurchschnittlich hohe Kaufkraft
- /// hohe Bedeutung von Heppenheim als Arbeits-, Versorgungs- und Einkaufsort
- /// Kirschhausen ist einwohnerstärkster Stadtteil von Heppenheim, ist verkehrlich gut erreichbar und versorgt traditionell weitere kleinere Stadtteile im Odenwald
- /// eingeschränktes Bevölkerungsaufkommen in Kirschhausen (knapp 2.000 EW mit Hauptwohnsitz), jedoch überdurchschnittlich hoher Anteil an Senioren im Stadtteil mit besonderem Bedarf für verbrauchernahe Versorgung.
- /// relativ günstige Grundstückseigenschaften (großzügige Größe, gute Exposition, jedoch ansteigende Topografie, Agglomerationsvorteil durch Lage neben der einzigen Tankstelle in den östlichen Stadtteilen, Streukundenpotenziale durch Lage an der B 460)
- /// Vorhabenstandort an der Siegfriedstraße mit dem Auto gut aus dem Stadtteil Kirschhausen und den übrigen Stadtteilen im Osten des Stadtgebiets erreichbar; gute Erreichbarkeit auch aus den Nachbargemeinden Rimbach (v. a. Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz) und Fürth (v. a. Ortsteil Lörzenbach)
- /// Vorhabenstandort außerhalb des bisherigen Siedlungsgebiets, aber unmittelbar angrenzend zu einem Wohngebiet, kurze Entfernung (ca. 200 m) zu einer Bushaltestelle
- /// Planareal am Ortsausgang der B 460 ist einzig geeigneter Standort in Kirschhausen
- /// starke Konkurrenz durch leistungsstarke Lebensmittelmärkte in der Heppheimer Kernstadt, in Fürth und Rimbach (vgl. Kapitel III)
- /// erheblicher Bedarf für Nahversorger in den östlichen Stadtteilen Kirschhausen, Sonderbach und Wald-Erlenbach.

²² Laut Angaben des Hess. Statistischen Landesamtes, Stand 31.03.2019; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Aus versorgungsstruktureller Sicht sind die Lagebedingungen des geplanten Norma-Lebensmitteldiscounters im Heppenheimer Stadtteil Kirschhausen in einer Abwägung insgesamt als gut zu bewerten. So weist die Stadt Heppenheim insgesamt ein erhebliches und zudem wachsendes Einwohneraufkommen auf, für dessen Versorgung ein weiterer Lebensmittelmarkt – auch an einem neuen Standort – durchaus sinnvoll sein könnte. Hervorzuheben ist, dass sich die Lebensmittelmärkte in Heppenheim bisher allein auf die Kernstadt konzentrieren. In den Stadtteilen fehlen dagegen größere Lebensmittelanbieter. Das Vorhaben bietet eine Chance zur Ergänzung der städtischen Versorgungsstrukturen und zur Etablierung eines leistungsfähigen Nahversorgers in Kirschhausen, dem einwohnerstärksten Stadtteil und dem Mittelpunkt der östlichen Stadtteile.

Hervorzuheben ist, dass das Vorhabenareal direkt an Wohngebiete angrenzt und auch eine fußläufige Entfernung zu einer Bushaltestelle aufweist. Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandorts wird durch die ansteigende Topografie und die ungünstigen Siedlungsstrukturen im Stadtteil (langgezogenes Straßendorf in Tallage) jedoch ortstypisch erschwert. Es ist aber davon auszugehen, dass mindestens ein Drittel der Kirschhausener Bevölkerung in einer Entfernung von max. 500 m um den Planstandort lebt.

Somit kann der Vorhabenstandort nicht nur eine Grundversorgung in den östlichen Stadtteilen Kirschhausen, Sonderbach und Wald-Erlenbach gewährleisten, die völlig ohne Lebensmittelmarkt sind, sondern auch Nahversorgungsfunktionen für Kirschhausen übernehmen. Im gesamten östlichen Stadtgebiet von Heppenheim besteht seit Jahren ein erheblicher Bedarf für einen modernen Lebensmittelmarkt. Die Versorgungssituation der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Gütern des täglichen Bedarfs ist damit deutlich schlechter als die der Kernstadt-Bewohner. Hierbei ist auch auf die langen Fahrdistanzen von den Stadtteilen zu Lebensmittelmärkten zu verweisen (mindestens 5 km) sowie auf den hohen Anteil an Menschen im Seniorenalter, insbesondere in Kirschhausen. Das Vorhaben könnte also für die Bewohner der östlichen Stadtteile die Zahl und Entfernungen der für die Grundversorgung erforderlichen Einkaufsfahrten reduzieren.

Aus verkehrlicher Sicht ist die Lage des Planstandorts mit Direktzufahrt zur Siegfriedstraße günstig, da der Lebensmittelmarkt unmittelbar von einer leistungsfähigen Verkehrsachse erreichbar ist, ohne die Bevölkerung in Wohngebieten durch seinen Kunden- und Lieferverkehr zu stören.

Aus städtebaulicher Sicht ist zunächst festzustellen, dass der Vorhabenstandort klar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heppenheim liegt. Dies wird aber bereits aus seiner Zielsetzung „Nahversorger für Kirschhausen“ evident. Außerdem liegt der Vorhabenstandort unmittelbar angrenzend zur Siedlungsbebauung von Kirschhausen (darunter auch Wohngebieten) und in fußläufiger Distanz zu einer Bushaltestelle (ca. 200 m). Eine Standortalternative für den Lebensmittelmarkt, welche näher zur Ortsmitte liegt, besteht mangels geeigneter Grundstücke in Kirschhausen nicht.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der projektrelevanten Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum, die im April 2018 durchgeführt wurde. 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 Norma-Markts ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen großflächigen Lebensmittelmärkten erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Heppenheim

In **Kirschhausen** existieren keine Lebensmittelmärkte. Stattdessen besteht eine rudimentäre Grundversorgung durch zwei Bäckereifilialen (Löffler an der Siegfriedstraße, Stephan an der Alten Straße), eine Metzgerei (Bauer) an der Siegfriedstraße sowie die bft-Tankstelle Emil an der Siegfriedstraße, neben dem Vorhabenareal (mit ganztägigem Snack- und Shop-Angebot). Im ca. 4 km entfernten Igelsbach besteht zudem ein Hofladen für Odenwälder Spezialitäten (Nikolausehof)²³, der aber nicht ständig geöffnet ist. Insgesamt beläuft sich der Angebotsbestand an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil Kirschhausen zum Zeitpunkt der Erhebung auf rund 120 m² VK. Die Umsatzleistung dürfte bei ca. 0,9 – 1,0 Mio. € liegen.

In den Stadtteilen **Sonderbach** und **Wald-Erlenbach** gibt es keine Lebensmittelanbieter mehr²⁴.

Im übrigen Stadtgebiet von Heppenheim sind folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte²⁵ als Hauptwettbewerber des geplanten Norma-Markts zu nennen:

- (1) **REWE Center** (SB-Warenhaus), Tiergartenstraße, mit ca. 8.400 m² VK größter Lebensmittelmarkt im Landkreis, modernisierter, gut frequentierter Markt inkl. Backshop/Café im Vorkassenbereich und separatem Getränkemarkt, autokundenorientierte Gewerbegebietslage in der Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße, Zuleitungseffekte durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld
- (2) **Edeka Merz** (Supermarkt), Kalterer Straße, ca. 1.100 m² VK, modernisierter, durchschnittlich frequentierter Markt inkl. Backshop im Vorkassenbereich, Solitärlage mit Wohngebietsbezug am Rand eines Gewerbegebiets
- (3) **Aldi** (Discounter), In der Lahrbach, ca. 1.100 m² VK, moderner, gut frequentierter Markt, autokundenorientierte Gewerbegebietslage in der Einzelhandelsagglomeration

²³ Angebot: Eier, Nudeln, Dosenwurst, Kochkäse, Apfelwein, zeitweise Brot.

²⁴ Eine Bäckereifiliale an der Siegfriedstraße in Wald-Erlenbach wurde bereits vor längerer Zeit geschlossen.

²⁵ Nur Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK; angegebene Verkaufsflächen gerundet.

Tiergartenstraße, Zuführungseffekte durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld

- (4) **Lidl** (Discounter), Lilienthalstraße, ca. 800 m² VK (Erweiterung auf ca. 1.290 m² VK beantragt), sehr gut frequentierter Markt, benachbart zu einem Getränkemarkt, Solitär-lage mit Wohngebietsbezug am Rand eines Gewerbegebiets
- (5) **Aldi** (Discounter), Dieselstraße, ca. 1.100 m² VK, modernisierter, durchschnittlich frequentierter Markt, autokundenorientierte Gewerbegebietslage, Solitärstandort
- (6) **Netto** (Discounter), Darmstädter Straße, ca. 800 m² VK, modernisierter, durchschnittlich frequentierter Markt inkl. Backshop im Vorkassenbereich, Solitär-lage mit Wohngebietsbezug am Rand des Zentralen Versorgungsbereichs
- (7) **denn's Biomarkt** (Biosupermarkt), Tiergartenstraße, ca. 600 m² VK, im Bau (Nachfolgenutzung des ehemaligen Norma-Standorts), autokundenorientierte Gewerbegebietslage in der Einzelhandelsagglomeration Tiergartenstraße, Zuführungseffekte durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld.

Neben den genannten Lebensmittelmärkten gibt es in Heppenheim weitere Kleinanbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Dies sind ein Lebensmittel-SB-Geschäft für Gemüse und türkische Waren (Gerhart-Hauptmann-Straße), ein Lebensmittel-SB-Geschäft für russische Lebensmittel (Von-Hees-Straße), zwei Getränkemarkt, die Verkaufsstelle der Bergsträßer Winzergenossenschaft, ein Werksverkauf für Langnese- und Unilever-Produkte, 11 Bäckereien, 2 Metzgereien sowie mehrere Kioske und Tankstellen (davon Aral mit Convenience Shop „Rewe to go“).

In der **Innenstadt** gibt es ausschließlich kleine Fachgeschäfte (Obst und Gemüse, Naturkost, Reformwaren, Schokoladen und Tee, Kaffee, Back- und Konditorwaren), außerdem das Randsortiment des Drogeriekaufhauses Müller (u. a. Babynahrung, Süßwaren, Nahrungsergänzungsmittel, Bio-Nahrungsmittel). Insgesamt sind im Versorgungskern 12 vorhabenrelevante Anbieter ansässig (einschließlich Müller), darunter vier Bäckereifilialen.

Insgesamt wurde bei den Erhebungen im Stadtgebiet von Heppenheim bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenbestand von ca. 16.675 m² festgestellt²⁶. Hiervon befinden sich ca. 395 m² VK im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, ca. 16.145 m² in der übrigen Kernstadt und ca. 135 m² VK in anderen Stadtteilen.²⁷ Den Versorgungsschwerpunkt stellt das Gewerbegebiet Tiergarten mit ca. 10.300 m² VK dar (v. a. im REWE-Center, bei Aldi und denn's).

²⁶ Ohne Drogeriemarkt Müller, einschließlich neuem denn's Biomarkt.

²⁷ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

Die aktuelle Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Gesamtstadt (einschließlich Kirschhausen) ist auf insgesamt rund 67 Mio. € zu beziffern²⁸. Rund 80 % der Bestandsumsätze entfällt auf die o. g. Hauptwettbewerber, die sieben Lebensmittelmärkte.

2. Wettbewerbssituation in angrenzenden zentralen Orten

Die angrenzenden Grundzentren Fürth und Rimbach stellen sich die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelhandel wie folgt dar:

■ In der Gemeinde **Rimbach** wird die Grundversorgung in erster Linie von einem modernen EDEKA-Supermarkt, der nach Erweiterung rund 1.600 m² VK umfasst, sowie einem Penny- und einem Netto-Discounter mit jeweils ca. 700 – 800 m² VK gewährleistet. Hinzu kommen 6 Bäckereifilialen, eine Metzgerei, ein Getränkehandel und zwei Tankstellen. Insgesamt beläuft sich die Angebotsfläche bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in der Gemeinde Rimbach auf ca. 3.525 m² VK. Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz²⁹ ist auf ca. 13 – 14 Mio. € zu schätzen.

Auf die Ortsmitte von Rimbach entfallen hiervon ca. 865 m² VK und eine vorhabenrelevante Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. €. Hier sind u. a. der Penny-Markt und drei Bäckereien ansässig.

Im Ortsteil Mitlechtern sind an der Siegfriedstraße (B 460) eine Bäckereifiliale und eine Metzgerei vorhanden. In Zotzenbach ist noch auf eine kleine Weinhandlung hinzuweisen.

■ Die Nachbargemeinde **Fürth** verfügt über einen deutlich stärkeren Besitz als Rimbach. Hier können die örtlichen Lebensmittelmärkte im Kernort nicht nur von einer größeren Einwohnerzahl profitieren sondern auch von Zuflüssen aus dem Umland (z. B. aus Rimbach, Lindenfels, Mossautal, Wald-Erlenbach, Kirschhausen), was von den Fürth durchziehenden Bundesstraßen B 38 und B 460, dem örtlichen Arbeitsplatzangebot und von ergänzenden Fachmärkten (Drogeriewaren, Textilien, Schuhe) begünstigt wird. So gibt es im Fürther Kernort einen modernen EDEKA- und einen REWE-Supermarkt (je ca. 1.600 – 1.850 m² VK) sowie vier Discounter (Aldi, Lidl, 2 x Netto), des Weiteren 8 Bäckereibetriebe, drei Metzgereien, einen Getränkemarkt und zwei Tankstellen.

Insgesamt beläuft sich der Bestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Fürth auf ca. 7.940 m² VK. Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz³⁰ wird auf ca. 31 –

²⁸ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, einschließlich Lebensmittelumsätzen bei Nonfood-Betrieben (z. B. Müller Drogeriemarkt).

²⁹ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

³⁰ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, inkl. Nahrungs- und Genussmittelumsätze bei dem dm-Drogeriemarkt.

32 Mio. € geschätzt. Praktisch der gesamte Bestand befindet sich im Kernort, da in den übrigen Ortsteilen jeweils nur wenige hundert Einwohner leben.

In der Ortsmitte von Fürth wurde bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern ein Bestand von ca. 1.045 m² VK erhoben. Hier sind im Untersuchungszusammenhang ein Netto-Discounter, vier Bäckereien, drei Metzgereien sowie eine Tankstelle anzusprechen. Der von den Anbietern in der Ortsmitte mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz³¹ dürfte sich auf ca. 3,9 Mio. € belaufen.

3. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Wie alle Heppenheimer Stadtteile abseits der Kernstadt verfügt auch Kirschhausen über keinen Lebensmittelmarkt. Auch in den Ortsteilen von Fürth und Rimbach gibt es keine Lebensmittelmärkte. Ursächlich dafür sind die i. d. R. sehr geringen Bevölkerungszahlen dieser Ortschaften (nur Kirschhausen erreicht mit knapp 2.000 EW ein gewisses Eigenpotenzial), außerdem die wenig kompakten Siedlungsstrukturen in der hügeligen Odenwaldlandschaft.

Während Kirschhausen dabei immerhin noch auf zwei Bäckereifilialen, eine Metzgerei und eine Tankstelle verweisen kann, Mitlechtern auf je eine Bäckerei und Metzgerei, welche eine rudimentäre Grundversorgung sichern, gibt es in den kleineren Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg sowie im Rimbacher Ortsteile Lauten-Weschnitz gar keine Nahversorger. Die Bewohner dieser Odenwald-Orte sind daher gezwungen, für ihre Lebensmitteleinkäufe erhebliche Strecken zurückzulegen. Wegen der ungünstigen Topografie und der aufwändigen ÖPNV-Verbindungen zu den Lebensmittelmärkten stellt das Auto in diesem Raum ein fast unentbehrliches Verkehrsmittel für Lebensmitteleinkäufe dar.

Während die geplante Bäckereifiliale auf Wettbewerber in Kirschhausen und Mitlechtern (jeweils Filialbetriebe) trifft, hat der geplante Lebensmittelmarkt in den östlichen Stadtteilen von Heppenheim (Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach, Mittershausen-Scheuerberg) keine direkten Wettbewerber. Er würde also die dortige Nahversorgungssituation erheblich verbessern.

Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte von Lebensmittelmärkten befinden sich, von Kirschhausen aus gesehen, in rund 5 km Entfernung in der Heppenheimer Kernstadt (als nächste Lidl und Netto). In Heppenheim sind alle Lebensmittelmärkte in autokundenorientierten Lagen außerhalb des Versorgungskerns ansässig. Ein gewisser Teil der in den östlichen Stadtteilen Heppenheims vorhandenen Kaufkraft dürfte aber auch zu den ca. 7 – 9 km entfernten Lebensmittelmärkten in Fürth und Rimbach strömen (z. B. bei Pendlerverflechtungen entlang der B 460). Alle Hauptwettbewerber sind hinreichend leistungsfähig und können teilweise auch von Agglomera-

³¹ Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

tionsvorteilen profitieren. Eine Übersicht über die Hauptwettbewerber des Vorhabens (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m² VK) bieten die nachfolgende Tabelle 2 und die Karte 6 auf S. 31.

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK)

Firma	Betriebstyp	Adresse	Lage	VK in m ²
Heppenheim (ca. 5 – 6 km entfernt)				
REWE Center	SB-Warenhaus	Tiergartenstraße	Gewerbegebiet	8.400
EDEKA Merz	Supermarkt	Kalterer Straße	Integrierte Streulage	1.100
Aldi	Discounter	In der Lahrbach	Gewerbegebiet	1.100
Aldi	Discounter	Dieselstraße	Gewerbegebiet	1.100
Lidl	Discounter	Lilienthalstraße	Integrierte Streulage	800
Netto	Discounter	Darmstädter Straße	Integrierte Streulage	800
denn's Biomarkt	Biosupermarkt	Tiergartenstraße	Gewerbegebiet	600
Fürth (ca. 7 – 9 km entfernt)				
EDEKA Bylitz	Supermarkt	Heppheimer Str.	Gewerbegebiet	1.850
REWE	Supermarkt	Industriestraße	Integrierte Streulage	1.600
Aldi	Discounter	Industriestraße	Integrierte Streulage	1.050
Lidl	Discounter	Erbacher Straße	Integrierte Streulage	950
Netto	Discounter	Erbacher Straße	Integrierte Streulage	900
Netto	Discounter	Mühlstraße	Ortsmitte	800
Rimbach (ca. 8 – 9 km entfernt)				
EDEKA Steiner	Supermarkt	Erikastraße	Integrierte Streulage	1.600
Penny	Discounter	Schloßstraße	Ortsmitte	800
Netto	Discounter	Staatsstraße	Integrierte Streulage	700

GMA-Erhebung April 2018, ca.-Werte, gerundet

Deutlich wird, dass alle umliegenden zentralen Orte über ein adäquates Angebot an Lebensmittelmärkten verfügen, darunter jeweils mindestens zwei Discounter. Als Systemwettbewerber sind die Discounter Lidl, Aldi und Netto in Heppenheim hervorzuheben, außerdem Netto, Lidl und Aldi in Fürth sowie Penny und Netto in Rimbach. Diese Standorte lassen eine wesentliche Ausweitung des Einzugsgebiets des geplanten Norma-Markts über die östlichen Stadtteile Heppenhems hinaus unwahrscheinlich werden. In Anbetracht der guten bis sehr guten Ausstattung der umliegenden zentralen Orte mit Lebensmittelmärkten ist für das Planobjekt nicht mit regelmäßigen Einkaufsverflechtungen aus den umliegenden Kommunen, mit Ausnahmen der Rimbacher Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz, zu rechnen.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der dort für den geplanten Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des geplanten Norma-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers; vgl. hierzu Kapitel I.4) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts im Osten von Heppenheim, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// Attraktivität des Makrostandorts Heppenheim als Arbeits-, Versorgungs- und Einkaufsstandort
- /// Ausstattung des Mesostandorts Kirschhausen mit Versorgungseinrichtungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von anderen Discountern), vgl. hierzu Kapitel III
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)³².

Insbesondere die gute Versorgung der umliegenden zentralen Orte (v. a. die Heppheimer Kernstadt und das gut ausgestattete Grundzentrum Fürth) mit eigenen Lebensmittelmärkten, darunter mehreren modernen Discountern, sprechen dagegen, dass regelmäßige Einkaufsverflechtungen aus den Kernorten von Heppenheim, Fürth und Rimbach zu einem Norma-Markt in Kirschhausen eintreten. Ausgenommen sind Ortschaften, die besonders nahe zum Vorhabenstandort gelegen sind.

³² Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren ist das **Einzugsgebiet des geplanten Norma-Markts** wie folgt abzugrenzen:

- /// Als **Zone I** des betrieblichen Einzugsgebiets (= Kerneinzugsgebiet) ist Kirschhausen zu bestimmen, wo der Norma-Markt aufgrund der räumlichen Nähe (teilweise fußläufig erreichbar) naturgemäß die intensivste Einkaufsintensität ausübt.
- /// Der **Zone II** des Einzugsgebiets wurde die **Heppenheimer Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg** zugeordnet, die selbst über keine Lebensmittelanbieter verfügen. Von hier aus ist der Vorhabenstandort über die Bundesstraße schnell erreichbar (ca. 1 – 5 km entfernt). Zudem ist in den ehemaligen „Vierdorf“-Gemeinden noch eine gewisse Orientierung auf Kirschhausen als Versorgungsstandort (u. a. Grundschule, Kita) anzunehmen.
- /// Als **Zone III** (= ergänzendes Einzugsgebiet) sind die **Rimbacher Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz** einzustufen. Diese liegen ca. 4 – 5 km entfernt vom Vorhabenstandort, den sie über die B 460 auf direktem Wege erreichen können. Allerdings dürfte bei der dortigen Bevölkerung bei der Grundversorgung eine weniger deutliche Ausrichtung hin nach Kirschhausen vorliegen, da für sie eigene Angebote in den jeweiligen Kernorten vorliegen (Lebensmittelmärkte, Schulen, Kinderbetreuung usw.).

Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell ca. 4.740 Einwohner (vgl. Tabelle 3). Davon leben etwa 42 % (ca. 1.980 EW) in der Zone I, d. h. in Kirschhausen, ca. 38 % in der Zone II (Heppenheimer Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg) und ca. 20 % in der Zone III (Mitlechtern, Lauten-Weschnitz).

In Bezug auf die Orte **außerhalb des dargestellten Einzugsgebiets** ist nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Kirschhausen auszugehen. Dies betrifft z. B. das östliche Kernstadtgebiet von Heppenheim, das zwar in relativ kurzer Distanz zum Vorhabenstandort liegt, jedoch innerhalb der Kernstadt eigene leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorfindet (u. a. Lidl und Netto am Innenstadtrand), was für die örtliche Bevölkerung jedenfalls günstiger ist als hinauf nach Kirschhausen zu fahren. Ähnliches gilt für die Bevölkerung der Kernorte von Fürth und Rimbach sowie die Fürther Ortsteile Lörzenbach, Fahrenbach, Seidenbach, Erlenbach oder Linnenbach, für die eine Fahrt zu den Lebensmittelmärkten in ihren Kernorten deutlich kürzer und angenehmer zu fahren ist; zumal in Fürth und Rimbach auch Kopplungskäufe mit anderen Aktivitäten (z. B. Nonfood-Einkäufe, Arzttermine, Schul-/Kitabesuche) möglich sind.

Möglicherweise werden aber auch aus diesen Orten oder anderen Gemeinden gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden angesichts der Lage des Vorhabenstandorts an der Bundesstraße). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

Karte 6: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber für einen Norma-Markt in Heppenheim-Kirschhausen

(Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m² VK)

Legende

Wettbewerber

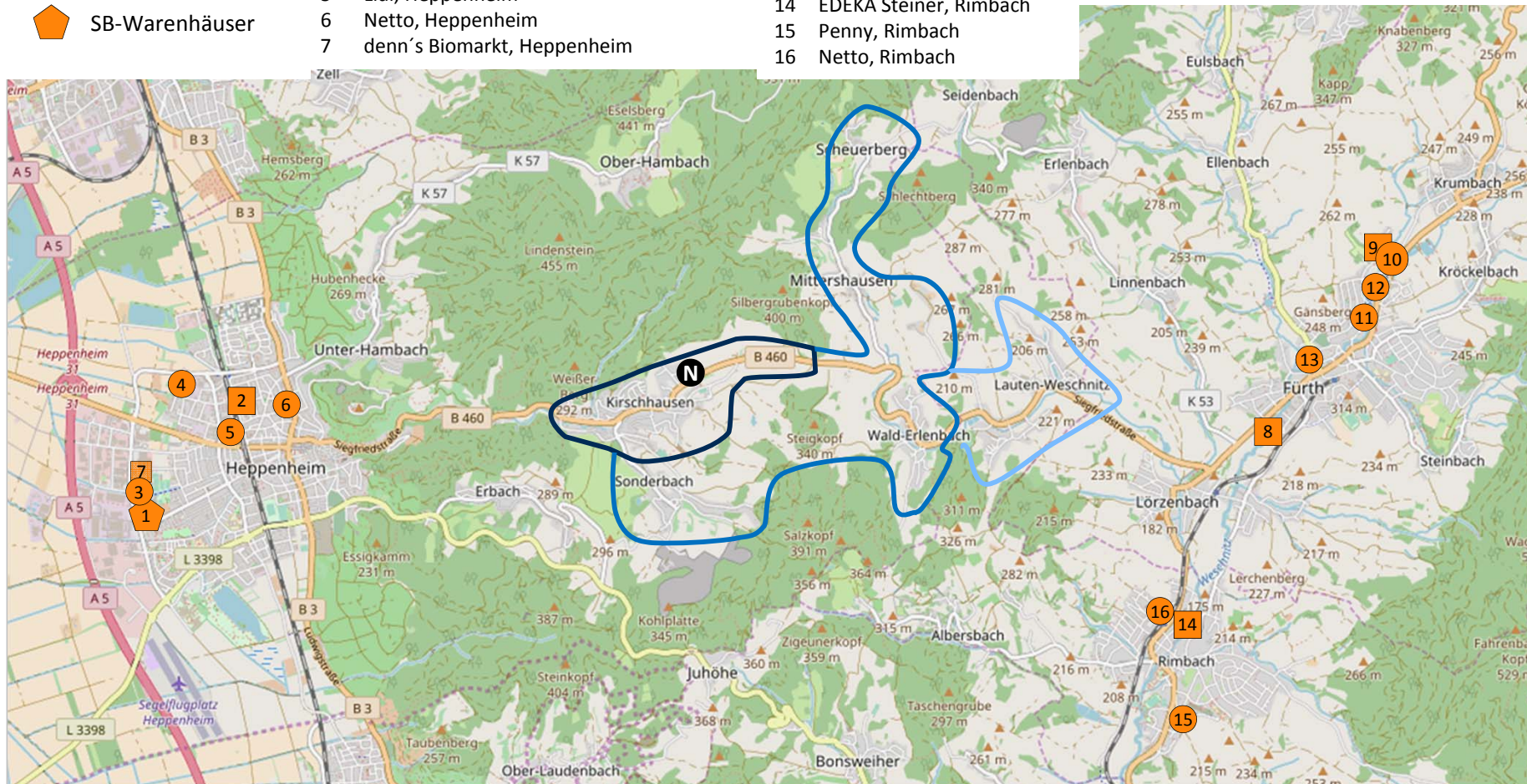
- Discounter
- Supermärkte
- ◆ SB-Warenhäuser

- N Vorhabenstandort Norma, Kirschhausen
- 1 REWE-Center, Heppenheim
- 2 EDEKA Merz, Heppenheim
- 3 Aldi, Heppenheim, In der Lahrbach
- 4 Aldi, Heppenheim, Dieselstraße
- 5 Lidl, Heppenheim
- 6 Netto, Heppenheim
- 7 denn's Biomarkt, Heppenheim

- 8 EDEKA Bylitz, Fürth
- 9 REWE, Fürth
- 10 Aldi, Fürth
- 11 Lidl, Fürth
- 12 Netto, Fürth, Erbacher Str.
- 13 Netto, Fürth, Mühlstr.
- 14 EDEKA Steiner, Rimbach
- 15 Penny, Rimbach
- 16 Netto, Rimbach

Einzugsgebiet

- Zone I
- Zone II
- Zone III



Kartengrundlage:
OpenStreetMap.org
GMA-Bearbeitung 2019

2. Vorhabenrelevantes 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 Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.035 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.210 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in der Stadt Heppenheim liegt mit einem Index von 105,2 über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Auch für die Gemeinde Rimbach wird ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau ausgewiesen (101,6)³³.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für den in Kirschhausen geplanten Norma-Markt in seinem Einzugsgebiet aktuell ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 10,9 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung (vgl. Tabelle 3). Hiervon entfallen ca. 81 % auf die Standortkommune Heppenheim (Zonen I und II) und ca. 19 % auf das übrige Einzugsgebiet (Zone III).

Tabelle 3: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet eines Norma-Markts am Standort Heppenheim-Kirschhausen

Zone	Ortschaften	Einwohner*	Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. €
I	Kirschhausen (zu Heppenheim)	ca. 1.980	4,6
II	Sonderbach, Wald-Erlenbach, Mittershausen-Scheuerberg (zu Heppenheim)	ca. 1.810	4,2
III	Mitlechtern, Lauten-Weschnitz (zu Rimbach)	ca. 940	2,1
Einzugsgebiet gesamt		ca. 4.740	10,9

* Quelle: Magistrat der Stadt Heppenheim 3/33 Bürgerbüro; Stand 31.12.2018, bzw. Gemeinde Rimbach, Stand 31.12.2017, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Werte gerundet;

Quelle: GMA-Berechnung 2019

³³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2018.

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts wird zunächst die realistische Umsatzerwartung des neuen Lebensmittelmarktes bestimmt. Hierfür wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum gegenüber. Die Marktanteile wurden bewusst hoch angesetzt, um einem „Worst-Case-Szenario“ zu entsprechen. Im Anschluss daran werden die Folgen der Erweiterung für den Wettbewerb sowie mögliche städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet. Schwerpunktmäßig ist der Nahrungs- und Genussmittelbereich zu analysieren.

1. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den Norma-Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 2,3 Mio. €. Als alleiniger Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet sind für das Planobjekt dort prinzipiell hohe Marktanteile zu erwarten, insbesondere in Kirschhausen selbst, wo die Bevölkerung den Markt teilweise sogar zu Fuß erreichen kann. Allerdings sind die langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen der Bevölkerung zu anderen Einkaufsstandorten zu berücksichtigen. Daher wurden in der Zone I ein Marktanteil von ca. 25 %, in der Zone II ca. 20 % und in der Zone III, wo die Bewohner stärker nach Fürth und Rimbach tendieren, ca. 15 % angesetzt.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße ist für das Planobjekt außerdem ein hoher Umsatzanteil an Streukunden zu erwarten (ca. 20 %). Diese Umsätze stammen v. a. von Pendlern aus Fürth, Rimbach oder anderen Odenwald-Gemeinden, im geringeren Umfang (etwa ein Fünftel der Streukunden) auch aus der Heppheimer Kernstadt. Einschließlich Streuumsätzen erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 2,9 Mio. €.

Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Norma-Märkten ca. 15 %) ergibt sich **für einen Norma-Lebensmittelmarkt in Kirschhausen eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,4 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

Die ermittelte Umsatzerwartung liegt deutlich über dem Durchschnitt von Norma-Filialen (ca. 2,6 Mio. €³⁴). Hierin spiegeln sich die strategisch günstige, verkehrlich gut erreichbare Lage des Standorts, die hohe Kaufkraft im Untersuchungsraum sowie die erheblichen Distanzen zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt wider, außerdem die zu Grunde gelegten Worst-Case-Parameter.

³⁴ Basierend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 720 m² VK je Filiale. Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2018 / 2019, S. 27.

Tabelle 4: Umsatzerwartung eines neuen Norma-Markts in Heppenheim-Kirschhausen

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I	4,6	25 %	1,1 – 1,2	0,2	1,3 – 1,4	40 %
Zone II	4,2	20 %	0,8 – 0,9	0,1 – 0,2	1,0	29 %
Zone III	2,1	15 %	0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	11 %
Einzugsgebiet	10,9		2,3	0,4	2,7	80 %
Streuumsätze**			0,6	0,1	0,7	20 %
Insgesamt			2,9	0,5	3,4	100 %

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 15 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier ca. 20 %

GMA-Berechnung 2019 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Für den geplanten **Backshop** ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € anzusetzen. Hier ist bei der Umsatzherkunft von einer etwas abweichenden Verteilung wie im Lebensmittelmarkt auszugehen. Da es im Einzugsgebiet ja noch drei weitere Bäckereifilialen gibt und bestehende Einkaufsbeziehungen zu wohnortnäheren Bäckern wahrscheinlich erhalten bleiben, dürften die Marktanteile des Backshops in den Zonen des Einzugsgebiets nicht ganz so hoch ausfallen wie beim Lebensmittelmarkt, der im Einzugsgebiet auf keine direkten Konkurrenten trifft. Somit werden die Streuumsätze bei dem geplanten Backshop eine etwas größere Bedeutung annehmen.

Einschließlich der Umsatzanteile des Backshops stammen von der Gesamt-Umsatzerwartung des Vorhabens (ca. 3,6 – 3,7 Mio. €, davon ca. 3,1 – 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln)

- /// ca. 72 % von Kunden aus der Standortkommune Heppenheim (Zonen I und II sowie Streukundenanteil)
- /// ca. 28 % von Kunden aus anderen Gemeinden (Zone III und Streukunden, z. B. aus Fürth oder Rimbach).

Auch bezüglich der Streukunden ist davon auszugehen, dass diese ganz überwiegend aus Gemeinden des Landkreises Bergstraße resultieren. Damit entfällt insgesamt ein Umsatzanteil von mindestens 95 % auf den zugeordneten Mittelbereich des Mittelzentrums Heppenheim.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen

Die Neuetaблиerung von Einzelhandelsobjekten lösen **Umsatzumverteilungsprozesse** gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet, einschließlich Überlagerungen durch auswärtige Einzelhandelsstandorte
- /// Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// aktuelle Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Ausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Umsatzrückgänge sind in der Hauptsache bei Lebensmittelmärkten mit ähnlichen Angebots- und Standortkonzepten (also in erster Linie bei Discountern in verkehrsgünstigen Lagen) sowie bei besonders nahe gelegenen Anbietern (wegen des geplanten Backshops hier v. a. Bäckereien) zu erwarten. Da das Planobjekt aber auch einen hohen Anteil an Streukunden (z. B. Pendler aus Odenwaldgemeinden) aufweisen wird, werden sich die Umsatzverluste teilweise auch auf weiter entfernte Standorte beziehen.

Der Markteintritt des Planobjekts und die damit verbundene Gesamtumsatzerwartung von ca. 3,6 – 3,7 Mio. €, einschließlich Backshop, werden voraussichtlich folgende **Wettbewerbswirkungen** auslösen:

- /// Die Umsatzumverteilungen gegen Anbieter in **Kirschhausen** sind sehr gering, da bisher kein direkter Wettbewerber vorhanden ist.
- /// Gegen Anbieter in der Kernstadt von **Heppenheim** werden insgesamt ca. 2,3 Mio. € umverteilt. Hiervon entfällt der größte Teil auf die Discounter Lidl und Netto am Rand der Innenstadt sowie auf Anbieter im Gewerbegebiet Tiergartenstraße (v. a. Aldi). Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) von Heppenheim (u. a. Bäckereien) werden von dem Vorhaben hingegen kaum berührt (weniger als 0,1 Mio. € Umverteilung), da es hier keine direkten Zielgruppenüberschneidungen gibt.
- /// Gegen Anbieter im benachbarten Grundzentrum **Fürth** werden insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. € umverteilt. Dies ist größtenteils auf Umsatzverluste bei den Discountern Netto, Lidl und Aldi sowie auf bei dem nahe gelegenen EDEKA-Supermarkt zurückzuführen, zu der bisher auch Kaufkraft aus den östlichen Stadtteilen Heppenheims geflossen ist.
- /// Das Grundzentrum **Rimbach** erwarten Umsatzverluste von ca. 0,3 – 0,4 Mio. €. Diese betreffen v. a. die Bäckereifiliale in Mitlechtern sowie den Discounter Netto und den Supermarkt EDEKA, die dem Vorhabenstandort am nächsten liegen.
- /// Die übrigen Umsatzanteile (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) betreffen **Standorte außerhalb des Einzugsgebiets**, z. B. Lebensmittelmärkte und Bäckereien in Bensheim, Reichelsheim

oder Lindenfels. Diese Umsatzverluste sind auf die Umlenkung von Streukunden (z. B. pendelnde Arbeitnehmer nach Heppenheim oder Bensheim) zurückzuführen.

Tabelle 5 fasst die zu erwartenden **Umsatzumlenkungen** durch das Vorhaben im Untersuchungsraum zusammen.

Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzumlenkungen bei einer Ansiedlung von Norma mit Backshop in Heppenheim-Kirschhausen

Wettbewerbsstandorte	Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln	Durchschnittliche Umverteilungsquote Nahrungs- u. Genussm.	Umlenkung insgesamt
Mittelzentrum Heppenheim (inkl. Kirschhausen)	1,9 - 2,0 Mio. €	3 %	2,3 Mio. €
Grundzentrum Fürth	0,8 Mio. €	2 – 3 %	0,8 – 0,9 Mio. €
Grundzentrum Rimbach	0,3 Mio. €	2 %	0,3 – 0,4 Mio. €
andere Angebotsstandorte	0,1 Mio. €	< 1 %	0,1 – 0,2 Mio. €
Umlenkung insgesamt	3,1 – 3,2 Mio. €		3,6 – 3,7 Mio. €

GMA-Berechnung 2019

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 auslösen wird, insbesondere in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen und in Nahversorgungslagen.

3.1 Auswirkungen im Einzugsgebiet

In **Kirschhausen** sind nur die örtlichen Bäckereifilialen betroffen. Jedoch ist im vorliegenden Fall nicht von Beeinträchtigungen des örtlichen Versorgungsgefüges auszugehen:

- / Das Ansiedlungsvorhaben betrifft hauptsächlich die ansässigen **Bäckereien** Löffler und Stephan in der Ortsmitte. Beide Betriebe sind Filialen, die ebenso wie der geplante Backshop am Norma, erheblich von Streukunden durch den Verkehr auf der Bundesstraße profitieren. Vor allem diese Anteile könnten künftig zurückgehen. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass beide Bäckereifilialen in sehr kleinen Ladenlokalen wirtschaften, die nicht mehr ganz den heutigen Ansprüchen genügen, sodass eine langfristige Sicherung unabhängig vom hier diskutierten Vorhaben nicht gewährleistet werden kann³⁵.

³⁵ Siehe Bäckereischließung im Stadtteil Hambach.

- Die örtliche **Metzgerei** wird von dem Vorhaben kaum betroffen sein, da Norma keine frischen Fleisch- und Wurstwaren und erst recht keine kalten Platten oder andere Cateringangebote vorhält. Bezüglich abgepacktem Fleisch konkurriert das Vorhaben in erster Linie mit anderen Lebensmittelmärkten. Im gewissen Umfang könnte das Metzgereigeschäft sogar von zusätzlichen Verkehrsfrequenzen zu Norma profitieren (z. B. stoppende Kunden dem Westen von Kirschhausen oder aus Sonderbach). Von einer Aufgabe der Metzgerei als direkte Folge der Norma-Ansiedlung ist somit nicht auszugehen.
- Die **Tankstelle** erfüllt mit ihrem ergänzenden Angebot (neben Benzin und Autopflegeprodukte auch Zeitschriften / Zeitungen, Snacks, Kaffeeausschank, gekühlte Getränke und ausgesuchte Lebensmittel) und ihren langen Öffnungszeiten eine wichtige Versorgungsfunktion für Kirschhausen und die umliegenden Ortschaften. Ihr Bestand wird durch die Ansiedlung von Norma auf dem benachbarten Grundstück und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten jedoch eher gestärkt als gefährdet.
- Vor allem aber ist hervorzuheben, dass durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts in Kirschhausen die **Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg erheblich steigen** wird. Hier leben rund 3.800 Einwohner. Für sie bedeutet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eine deutliche Reduzierung der Einkaufswege. Nach Abwägung stellt das Vorhaben also eine klare Verbesserung der Grundversorgungssituation in den Stadtteilen dar.

In der **Zone III** (Mitlechtern, Lauten-Weschnitz) sind keine direkten Wettbewerber zu Norma vorhanden, sondern nur eine Bäckereifiliale und eine Metzgerei. Diese Anbieter zeigen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt.

3.2 Auswirkungen in Heppenheim (Kernstadt)

Da im Einzugsgebiet selbst keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung Lebensmittelmärkte in der Heppheimer Kernstadt betreffen, da diese dem Vorhabenstandort am nächsten liegt (ca. 5 – 6 km). Absehbar sind hier Umsatzumverteilungen von insgesamt ca. 2,2 – 2,3 Mio. €, davon bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 1,8 – 1,9 Mio. €. In Bezug auf die Bestandsumsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht dies im Mittel einer Umsatzumverteilungsquote von knapp 3 %. Diese liegt weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, den Städtebau oder die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Heppenheim sind somit nicht zu erwarten.

Hierzu tragen folgende Punkte bei:

- /// Wegen der Konzeptüberschneidungen werden von dem geplanten Norma-Markt **v. a. andere Discounter betroffen** sein, in erster Linie Lidl, Netto und Aldi (Tiergartenfiliale). Bei allen diesen Märkten handelt es sich um leistungsstarke Anbieter. Bestandsgefährdungen bei ihnen oder bei anderen strukturprägenden Anbietern aufgrund von ausbleibenden Umsätzen mit Kunden aus Kirschhausen und den angrenzenden Odenwald-Ortschaften sind in Anbetracht der jeweils relativ geringen Umsatzumverteilungsquoten (im Höchstfall ca. 3 – 4 %) nicht absehbar.
- /// Auch bei den bei Norma zu erwartenden **Randsortimenten** (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren aus den Bereichen Textilien, Bau- und Gartenbedarf) werden sich die hiervon ausgelösten Umsatzumlenkungen ganz überwiegend auf andere Discounter richten, da hier eine Norma sehr ähnliche Sortimentszusammensetzung (geringe Auswahl der gängigsten Artikel, viele Eigenmarken), auch hinsichtlich Qualitäts- und Preisniveau der Artikel besteht. Es ist darauf hinzuweisen, dass Lebensmittelmärkte auch bei Nearfood wie Drogerieartikeln, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln und Tiernahrung der bedeutendste Einkaufsort sind³⁶. Insofern wird der geplante Norma-Markt auch bei seinen discounter-spezifischen Randsortimenten weniger mit Fachanbietern als vielmehr mit anderen Lebensmittelmärkten konkurrieren.
- /// Bei den **Bäckereien** in Heppenheim werden sich jeweils nur geringe Umsatzverluste in Folge des Vorhabens ergeben, da von ihnen andere Zielgruppen (umliegende Wohnbevölkerung bzw. Besucher der Innenstadt oder spezieller Einkaufsmärkte³⁷) angesprochen werden als von dem Planobjekt in Kirschhausen (Nahversorger für Kirschhausen und angrenzende Stadtteile, Streukunden entlang der B 460). Dies betrifft auch die Bäckereien im Versorgungskern, die allesamt nicht direkt an der Bundesstraße liegen und somit für Durchfahrende auf der B 460 nicht von Bedeutung sind.
- /// Alle hauptsächlich von dem Vorhaben betroffenen Anbieter in Heppenheim, d. h. Discounter und andere größeren Lebensmittelmärkte, liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. In der dicht bebauten Heppheimer **Innenstadt** gibt es keinen größeren Lebensmittelmarkt, der wesentliche Zielgruppenüberschneidungen mit einem Nahversorger im 5 km entfernten Kirschhausen hätte. Auch bei den dortigen Bäckereifilialen, dem Müller-Drogeriemarkt sowie anderen kleinen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln oder Discounter-spezifischen Randsortimenten werden sich allenfalls geringe Auswirkungen ergeben (durchschnittliche Umsatzumverteilung in

³⁶ Nach GMA-Berechnungen entfallen in Deutschland knapp 60 % der Umsätze mit diesen Nearfood-Sortimenten auf Lebensmittelmärkte, hingegen nur ca. 30 % auf Drogeriefachmärkte, der Rest auf Parfümerien und Fachhändler für Heimtierbedarf. Quelle: GMA-Berechnungen unter Verwendung von Branchendaten des EHI und des Industrieverbands Heimtierbedarf e. V. (IVH); Stand 2015.

³⁷ Betrifft Backshops in Vorkassenzonen von großen Einkaufsmärkten, z. B. im REWE-Center, bei EDEKA oder BAUHAUS.

den betroffenen Sortimenten ca. 1 – 2 %). Erneut ist hierzu auf die **geringe Zielgruppenüberschneidung** zwischen dem geplanten Norma-Markt (Nahversorger für Kirschhausen und angrenzende Stadtteile, Ansprache von Pendlern und Zufallskunden entlang der B 460) und den Anbietern in der Innenstadt (entweder Nahversorger für die dortige Wohnbevölkerung bzw. die Beschäftigten in der Innenstadt oder Anbieter von Spezialsortimenten, die bei Norma nicht erhältlich sind) zu verweisen.

Auf das Vorhaben, einen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt zur Stärkung der dortigen Nahversorgung anzusiedeln, wird das Vorhaben von Norma keinen wesentlichen Einfluss nehmen:

- Bei dem Norma-Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorger für unterversorgte Stadtteile im Odenwald, die bereits über 4 km entfernt von der Kernstadt liegen, und dessen Einzugsgebiet überhaupt nicht an die Innenstadt heranreicht. Dass in Folge des Markteintritts von Norma in nennenswertem Umfang Kaufkraft aus der Innenstadt zum Planstandort umgelenkt würde, ist in nicht zu erwarten, insbesondere in Anbetracht der Leistungstärke der vorhandenen Lebensmittelmärkte an deutlich näheren Standorten in der Heppenheimer Kernstadt. Umgekehrt hat die Bevölkerung von Kirschhausen und den anderen Stadtteilen im Odenwald bisher ihre Lebensmitteleinkäufe kaum in der Innenstadt getätigt. Die Ansiedlung eines neuen, sehr wahrscheinlich kleinflächigen Lebensmittelmarkts in der Innenstadt würde deshalb die in Kirschhausen bestehenden Einkaufsgewohnheiten allenfalls im geringen Umfang ändern.
- Nach wie vor fehlt es in der Heppenheimer Innenstadt an einem geeigneten Grundstück für einen möglichen Lebensmittelmarkt. Als Standort denkbar wäre das ehemalige Kaufhaus Mainzer, das mit Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ umgebaut wird. Ziel des Förderprogramms ist die Steigerung und Weiterentwicklung der Qualität der Innenstadt durch die Aufwertung von Handel, Wohnen, kulturellem Angebot sowie Grün- und Freiflächen. Durch die Sanierung des bislang leerstehenden ehem. Kaufhauses Mainzer in zentraler Lage erhöht sich optisch deutlich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, welche weitere Investitionen im Bereich der Innenstadt nach sich ziehen soll. Das ehem. Kaufhaus Mainzer ist somit ein zentraler Baustein für die Innenstadtbelebung. Da sich das Förderprogramm auf investive bauliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich und kleinere Umbauten im privaten Bereich (u. a. Fassadensanierung) bezieht, werden seitens der Stadt Heppenheim keine Auswirkungen auf die Erreichung der Förderziele durch Einzelhandelsansiedlungen im übrigen Stadtgebiet erwartet. Das ehem. Kaufhaus Mainzer wird in erster Linie Büroräume der Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information) enthalten, zudem ein kleines Ladengeschäft. Die Etablierung öffentlicher Nutzungen ist zum einen durch die Förderrichtlinien geprägt, zum anderen blieben diverse Gespräche

der Stadtverwaltung mit verschiedenen Lebensmittelmärkten zu Beginn der Umbauplanung erfolglos, da für diese ein Einzug in das Gebäude nicht attraktiv war.

- 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. Solch eine Option verfolgt die Stadt weiterhin hinsichtlich einer Realisierbarkeit. Entsprechende Potentialflächen bestehen in minimal ausreichender Flächengröße nur am Parkhof südlich der Parkhofstraße. Dort lassen jedoch die Eigentumsverhältnisse solche Umbauten aktuell nicht zu. 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 dem erschließbaren Bevölkerungspotenzial im Nahumfeld abhängig (d. h. von der Größe und Entwicklung der Zahl der Innenstadtbewohner und der dort Beschäftigten), aber nicht von der Bindung von Kaufkraft aus den Odenwald-Stadtteilen. Hierzu ist festzustellen, dass derzeit rund 3.000 Einwohner im Bereich der Innenstadt / Altstadt von Heppenheim leben³⁸. Deren Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell ca. 7,0 Mio. €. Nach überschlägigen Schätzungen sind derzeit rund 1.800 – 1.900 Beschäftigte in der Heppenheimer Innenstadt / Altstadt³⁹ tätig; für diese ist ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von ca. 4,3 Mio. € anzusetzen. Deutlich wird hieraus, dass das für die Heppenheimer Innenstadt ermittelte Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel ein Vielfaches des zu erwartenden Umsatzes von Norma (ca. 2,9 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) umfasst. Selbst wenn das Vorhaben von Norma einen erheblichen Teil der in der Innenstadt vorhandenen Kaufkraft auf sich umlenken würde (z. B. 15 % der Wohnbevölkerung, also rund 1,0 – 1,1 Mio. €), bliebe immer noch ein großes Kaufkraftpotenzial übrig (im Beispiel 5,9 – 6,0 Mio. € zzgl. ca. 4,3 Mio. € Kaufkraft der Beschäftigten). Dieses würde für die Auslastung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ausreichen (rechnerisch für ca. 1.300 – 2.300 m² VK)⁴⁰. Das Norma-Vorhaben in Kirschhausen führt also zu keiner Gefährdung der gewünschten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der Heppenheimer Innenstadt.

Insgesamt können also bei dem Vorhaben **Beeinträchtigungen der jetzigen Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt und das städtebauliche Gefüge in der Heppenheimer Innenstadt ausgeschlossen** werden. Auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten

³⁸ Quelle: Stadt Heppenheim, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

³⁹ Quelle: Stadt Heppenheim / Bergsträsser Anzeiger, Stand 2018.

⁴⁰ GMA-Beispielrechnung; basierend auf einer fiktiven Flächenleistung von ca. 4.500 € je m² VK.

in der Innenstadt werden durch das Vorhaben in Kirschhausen nicht gefährdet. Somit sind insgesamt keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt absehbar.

3.3 Auswirkungen außerhalb der Standortkommune Heppenheim

Außerhalb des Einzugsgebietes sind die ausgelösten Kaufkraftbewegungen, mit Ausnahme von Mitlechtern, sehr gering. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden.

- Für die Anbieter in der Gemeinde **Fürth** sind Umverteilungen von insgesamt ca. 0,8 – 0,9 Mio. € zu erwarten (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 2 – 3 %). Hiervon werden v. a. die Lebensmittelmärkte und Backshops an der Bundesstraße betroffen sein, in erster Linie EDEKA, Netto, Lidl und Aldi. Bei allen Lebensmittelmärkten handelt es sich um leistungsstarke Filialisten, der durch die zu erwartenden Umsatzverluste in Folge des Markteintritts von Norma im ca. 8 – 9 km entfernten Kirschhausen keinesfalls gefährdet werden. Hierzu ist insbesondere das erhebliche Einwohnerpotenzial in Fürth (mehr als 10.000 EW) und die Möglichkeiten zu Kopplungskäufen mit anderen Betrieben anzuführen (u. a. Fachmärkte für Getränke, Drogeriewaren, Textilien und Schuhe). In der Ortsmitte von Fürth (u. a. Netto-Filiale, Bäckereien) sind ebenfalls nur geringe Umsatzrückgänge absehbar, die vollständig im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bleiben (rund 2 %) und die keine Bestandsgefährdungen erkennen lassen.
- In der Gemeinde **Rimbach** sind Umverteilungen in Höhe von max. 0,3 – 0,4 Mio. € absehbar (durchschnittliche Umverteilungsquote ca. 2 %). Diese betreffen in erster Linie die Lebensmittelmärkte Netto und EDEKA am Nordrand des Kernorts. Die bei ihnen zu erwartenden Umsatzrückgänge werden diese beiden Anbieter aber nicht gefährden. Von Bestandsgefährdungen in Folge der Vorhabenrealisierung im ca. 8 km entfernten Kirschhausen ist in keinem Fall auszugehen, auch weil Rimbach insgesamt mit mehr als 8.500 Einwohnern ein ausreichendes eigenes Bevölkerungspotenzial aufweist, das zudem noch durch Streukunden entlang der B 38 gestärkt wird.
- In den übrigen zentralen Orten im Umland, z. B. den Mittelzentren Bensheim, Lorsch und Weinheim, könnten Umsatzumlenkungen ggf. bei Arbeitspendlern oder Zufallskunden auftreten. Die Auswirkungen betreffen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten und werden in den einzelnen Orten jeweils nur minimal sein (unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit).

Insgesamt sind außerhalb des Einzugsgebiets keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen absehbar. Hierzu tragen zum einen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen

Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten. Wegen der gegebenen Anbieterverteilung – die Lebensmittelmärkte befinden sich zum größten Teil außerhalb der Stadt- und Ortsmitten – werden sich keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen ergeben.

4. Raumordnerische Bewertung

Der in Heppenheim-Kirschhausen geplante Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei-Café ist mit ca. 1.180 m² Gesamtverkaufsfläche⁴¹ als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu betrachten. Das Vorhaben unterliegt somit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Hessen und des Regionalplans Südhessen (vgl. hierzu Kap. I.3).

Die raumordnerische Vereinbarkeit des Vorhabens ist wie folgt zu beurteilen:

/// Der geplante Lebensmittelmarkt soll in einem Stadtteil des Mittelzentrums Heppenheim realisiert werden. **Das Vorhaben entspricht also dem Zentralitätsgebot.**

/// **Das Integrationsgebot wird eingehalten:** Der Vorhabenstandort am Ortsrand von Kirschhausen liegt zwar außerhalb der regionalplanerischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Heppenheim und knapp außerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung“. Er grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet, darunter auch an Wohngebiete. In einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ befindet er sich nicht.

Für etwa ein Drittel der insgesamt etwa 1.980 EW zählenden Ortschaft liegt der Planstandort in fußläufiger Distanz (ca. 500 m Entfernung), sodass er wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Der Standort ist zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bus-Haltestelle ca. 200 m entfernt).

Einen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen weist Kirschhausen mit seiner langgezogenen und gering verdichteten Siedlungsstruktur in Tallage nicht auf. Die Untersuchung nach Alternativstandorten ergab in der Ortsmitte von Kirschhausen keinen geeigneten Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt.

/// **Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots:**

- In den Ortschaften im Einzugsgebiet sind keine Wettbewerber vorhanden. Lebensmittelmärkte gibt es im gesamten Einzugsgebiet nicht, erst in den Kernorten von Heppenheim, Rimbach oder Fürth, in ca. 5 – 9 km Entfernung vom Vorhabenstandort. Wegen der gegebenen Angebotsverteilung werden **in Kirschhausen eine wesentliche Verbesserung der Versorgungssituation und keine städtebauliche Beeinträchtigung** zu erwarten sein.

⁴¹ Ohne Gastronomieflächen im Bäckerei-Café.

- Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts steigt die Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Heppenheimer Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg ganz erheblich. Hier leben rund 3.800 Einwohner, deren Einkaufswege durch das Vorhaben deutlich reduziert werden können. Nach Abwägung führt das Vorhaben zu einer **klaren Verbesserung der Grundversorgungssituation in den Odenwald-Stadtteilen** und auch in Mitlechtern.
- Die Wettbewerbswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters richten sich ganz überwiegend gegen andere Anbieter dieses Betriebstyps, nachrangig auch gegen Supermärkte. Sie verteilen sich dabei auf mehrere Anbieter und Standorte, u. a. den modernisierten Lidl-Markt in Heppenheim, den Nahversorger Netto in Heppenheim, die Lebensmittelmärkte Aldi und REWE-Center im Heppenheimer Gewerbegebiet Tiergarten sowie auf Discounter und EDEKA-Supermärkte an den Ortsdurchfahrten von Fürth und Rimbach. Die in der Hauptsache betroffenen Wettbewerber sind sämtlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten ansässig. Alle vorhandenen Lebensmittelmärkte sind hinreichend leistungsfähig und können entweder von ihrer Lage an einer Bundesstraße oder von ihrer Nähe zu Wohngebieten erheblich profitieren. Daher sind **Gefährdungen von einzelnen Märkten, insbesondere strukturprägenden Anbietern, als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten**.
- Die **Umsatzumverteilungsquoten** in Heppenheim, Fürth und Rimbach liegen klar unter dem städtebaulichen Anhaltswert für Beeinträchtigungen von 10 % (**im Höchstfall bei knapp 3 %**). Aus dem Vorhaben sind somit keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungsbereichen absehbar, weder in der Standortkommune Heppenheim noch in anderen zentralen Orten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst, sondern vielmehr verbessert.
- In der **Heppenheimer Innenstadt** werden sich nur minimale Auswirkungen ergeben, da dort keine Lebensmittelmärkte ansässig sind. Die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im zentralen Versorgungsbereich werden von dem Vorhaben nur im geringen Maße tangiert sein, da sie kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Nahversorger in Kirschhausen aufweisen. So handelt es sich bei den Innenstadtanbietern von Nahrungs- und Genussmitteln entweder um Nahversorger für die dortige Wohnbevölkerung bzw. die Beschäftigten in der Innenstadt oder um Anbieter von Spezialsortimenten, die bei Norma nicht erhältlich sind. Die

Planung, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger anzusiedeln, wird von dem Vorhaben, im 5 km entfernten Kirschhausen, nicht berührt.

- Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zugeordneten Nahversorgungsbereich der Standortkommune Heppenheim hinaus, da Konkurrenz durch andere Lebensmittelmärkte sowie die ungünstige Topografie und zunehmende Distanzen das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Etwa 72 % der Umsätze des Vorhabens werden auf Kunden aus dem Stadtgebiet von Heppenheim, in erster Linie den unterversorgten Stadtteilen im Odenwald, entfallen. Insgesamt ist von einem Umsatzanteil von mindestens 95 % aus dem zugeordneten Mittelbereich, dem Landkreis Bergstraße, auszugehen. Die **Vorgabe des Kongruenzgebots wird eindeutig erfüllt.**

Insgesamt ist das Vorhaben in Heppenheim-Kirschhausen mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen an Einzelhandelsgroßvorhaben vereinbar. Hervorzuheben ist, dass von dem geplanten Norma-Lebensmittelmarkt mit angeschlossenem Backshop mit zusammen ca. 1.180 m² VK⁴² keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Vielmehr ist der Lebensmittelmarkt als Nahversorger für Kirschhausen einzustufen, der ganz überwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung in den stark unterversorgten Stadtteilen im Osten von Heppenheim dient. **Es handelt sich bei dem großflächigen Einzelhandelsvorhaben also nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben.** Somit erübrigt sich in diesem Fall die Vorgabe des Ziels Z3.4.3-4, regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

Insgesamt ist die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Firma Norma, einschließlich angeschlossenem Backshop, mit der angestrebten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.180 m² am Standort Heppenheim-Kirschhausen als raumverträglich zu betrachten.

⁴² Ohne Gastronomieflächen im Bäckerei-Café.

VI. Zusammenfassung

In der Stadt Heppenheim ist an der Siegfriedstraße im Stadtteil Kirschhausen die **Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes der Firma Norma mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK)**, zzgl. Bäckerei-Café mit ca. 180 m² (davon max. 80 m² Verkaufsfläche, Rest Gastronomiefläche), geplant. Da es sich dabei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handeln wird, für das ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden soll, sind die städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen.

Die vorliegende Untersuchung erbrachte folgende wesentliche Ergebnisse:

- /// Der **Mikrostandort** für den Lebensmittelmarkt liegt am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen an der Siegfriedstraße (B 460), welche die einzige direkte Verbindung aus den östlichen Stadtteilen Heppenheims in die Kernstadt ist. Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar an die Siedlungsfläche an, darunter auch an Wohngebiete. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt. Für etwa ein Drittel der Kirschhausener Bevölkerung liegt der Markt in fußläufiger Entfernung, d. h. innerhalb von max. 500 m. Kirschhausen ist mit derzeit ca. 1.980 Einwohnern der weitaus größte Stadtteil von Heppenheim und weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen im Rentenalter auf. Die Siedlungsstruktur ist durch die Tallage entlang der Siegfriedstraße im Aufgang zum Odenwald geprägt. Aufgrund seiner Versorgungseinrichtungen (Grundschule, Kita, Sparkassenfiliale, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Bushaltestellen) übernimmt Kirschhausen traditionell auch eine gewisse Versorgungsfunktion für die umliegenden kleineren Stadtteile. Ein alternativer Standort in vollständig integrierter Lage, der die Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarkts erfüllt, konnte in Kirschhausen nicht gefunden werden.
- /// Weder in Kirschhausen noch in den Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg gibt es einen Lebensmittelmarkt. Hier leben aktuell rund 3.800 Einwohner. Die örtliche Nahversorgung wird von zwei Bäckereifilialen, einer Metzgerei und einer Tankstelle (alle Kirschhausen) nur rudimentär gesichert; hinzu kommen ein Blumengeschäft und ein Hofladen. Für den gesamten östlichen Stadtbereich ist somit ein **erheblicher Bedarf für einen modernen Nahversorger** festzustellen.
- /// Das **Einzugsgebiet** des geplanten Norma-Markts wird im Wesentlichen durch andere Lebensmitteldiscounter sowie durch die zunehmenden Distanzen im Odenwald bestimmt. Zum Einzugsgebiet des Vorhabens können neben den Heppenheimer Stadtteilen Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg noch die Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz (zu Rimbach) gerechnet werden. In diesem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 4.740 Einwohner. Sie verfügen im Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von rund 10,9 Mio. €.

- /// Als Ergebnis der **Wettbewerbsuntersuchung** wurde im Einzugsgebiet bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln ein aktueller Bestand von nur rund 120 m² VK vorgefunden. Die wesentlichen Wettbewerber für das Vorhaben liegen daher im ca. 5 km entfernten Heppheimer Kernort (v. a. die Discounter Lidl, Netto und Aldi (2 x), außerdem REWE-Center, EDEKA und künftig denn's Biomarkt) sowie in den ca. 7 – 9 km entfernten Grundzentren Fürth (u. a. zwei Netto-Märkte, Lidl, Aldi, EDEKA und REWE) und Rimbach (v. a. Netto, EDEKA; Penny). Sowohl Heppenheim als auch Fürth weisen im kurzfristigen Bedarfsbereich einen starken Besatz auf; beide Einzelhandelsstandorte können daher im erheblichen Umfang Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Kommunen an sich ziehen (u. a. aus dem Einzugsgebiet und auch aus Rimbach).
- /// Als **Umsatzerwartung** des geplanten Norma-Marktes errechnet sich unter Worst-Case-Annahmen ein Gesamtwert von insgesamt ca. 3,4 Mio. € (brutto) p. a. Davon entfallen ca. 2,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf Nonfood-Waren. Für den Backshop, der mit einem regionalen Filialbetrieb besetzt werden soll, ist im Einzelhandelsteil ein Umsatz von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € zu veranschlagen.
- /// Aufgrund des Fehlens von Wettbewerbsbetrieben sind im Einzugsgebiet **keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen abzuleiten**. Vielmehr wird die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil entscheidend gestärkt.
- /// Außerhalb des Einzugsgebiets, namentlich in den Kernorten von Heppenheim, Fürth und Rimbach, sind wegen der dortigen leistungsfähigen Lebensmittelmärkte nur geringe Auswirkungen des Vorhabens absehbar (max. 3 % Umsatzumverteilung). **In allen zentralen Orten treten keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder der städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungsbereiche ein.**
- /// Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop stellt in der angestrebten Größe von unter 1.200 m² VK und mit den vorgesehenen Betreibern kein regionalbedeutsames Vorhaben dar. Er ist somit **mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen an Einzelhandelsgroßvorhaben vereinbar**. Insbesondere die **Anforderungen des Beeinträchtigungsverbots werden vollständig erfüllt**. Hervorzuheben ist, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder von Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden. Zudem entspricht der Lebensmittelmarkt als Nahversorger, der vorwiegend die Grundversorgung der Bevölkerung in den östlichen Stadtteilen von Heppenheim sichert, dem Kongruenzgebot und auch dem Zentralitätsgebot.

Im Hinblick auf das Integrationsgebot existiert im Stadtteil keine geeignete Alternativfläche in besser integrierter Lage. Zudem ist der Standort, der nicht in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ liegt, direkt an Wohngebiete grenzt und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar ist, aus siedlungsstruktureller Sicht als günstig für einen großflächigen Nahversorger in Kirschhausen zu betrachten, da hier weder Wohngebiete noch das Ortsbild beeinträchtigt werden.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan (Teilkarte 3) zur Siedlungsstruktur in der Stadt Heppenheim	7
Karte 2: Lage der Stadt Heppenheim und zentralörtliche Struktur in der Region	13
Karte 3: Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Heppenheim	16
Karte 4: Vorhabenstandort und Versorgungsstruktur im Stadtteil Kirschhausen	18
Karte 5: Denkbare Alternativstandorte für die Ansiedlung von Norma im Ortsgebiet von Kirschhausen	21
Karte 6: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber für einen Norma-Markt in Heppenheim-Kirschhausen (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² VK)	31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Heppenheim 2009 – 2019 im Vergleich	14
Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m ² VK)	28
Tabelle 3: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet eines Norma-Markts am Standort Heppenheim-Kirschhausen	32
Tabelle 4: Umsatzerwartung eines neuen Norma-Markts in Heppenheim-Kirschhausen	34
Tabelle 5: Zu erwartende Umsatzzumlenkungen bei einer Ansiedlung von Norma mit Backshop in Heppenheim-Kirschhausen	36
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Vorhabenstandort, Richtung Norden	17
Foto 2: Benachbarte Tankstelle, Siegfriedstraße 396	17
Foto 3: Blick zum Vorhabenstandort, aus Wald-Erlenbach kommend	17
Foto 4: Blick zum Vorhabenstandort, aus Kirschhausen kommend	17