

**STADT HEPPENHEIM  
STADTTEIL KIRSCHHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
„LEBENSMITTELMARKT ÖSTLICH WALD-  
STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**MÄRZ 2022**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>8</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>9</b>
<b>4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Hessen	9
4.2 Regionalplan Südhessen 2010	11
4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	14
4.4 Antrag auf Zielabweichung	14
4.5 Flächennutzungsplan	15
4.6 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	15
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>16</b>
<b>6. Artenschutz</b>	<b>17</b>
<b>7. Planung</b>	<b>19</b>
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	19
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	21
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	22
7.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	23
7.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
7.2.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	23
7.2.7 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	24
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7.3.1 Dachgestaltung	25
7.3.2 Werbeanlagen	25
7.4 Verkehrserschließung	26
7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	26
7.5.1 Flächenbilanz	27

7.5.2	Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	27
7.5.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
7.5.4	Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	30
7.5.5	Externe Ausgleichfläche	31
7.6	Immissionsschutz	31
7.7	Ver- und Entsorgung	31
7.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel</b>	<b>33</b>
8.1	Räumlicher Einzugsbereich	34
8.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	35
8.3	Umsatzprognose	35
8.4	Umsatzherkunft	37
8.5	Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	38
8.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	39
8.6.1	Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet	39
8.6.2	Auswirkungen auf die Kernstadt Heppenheims	39
8.6.3	Auswirkungen in den Nachbargemeinden	43
8.7	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	43
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>47</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>48</b>
10.1	Beschreibung der Planung	48
10.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	48
10.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	48
10.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	49
10.1.4	Flächenbedarf der Planung	49
10.2	Übergeordnete Vorgaben	50
10.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	50
10.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellungen	52

10.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	53
10.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	53
10.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	53
10.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	54
10.4.1	Naturräumliche Gliederung	54
10.4.2	Schutzgut Boden	54
10.4.3	Schutzgut Fläche	55
10.4.4	Schutzgut Luft/Klima	55
10.4.5	Schutzgut Wasser	56
10.4.6	Schutzgut Arten- und Biotoppotential	57
10.4.7	Schutzgut Landschaftsbild	62
10.4.8	Schutzgut Mensch und Erholung	63
10.4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	64
10.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	64
10.5	Alternativenprüfung	66
10.5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-führung der Planung	66
10.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umwelt-auswirkungen	67
10.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	68
10.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	68
10.6.2	Maßnahmen zum Artenschutz	70
10.6.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz	71
10.7	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens	72
10.7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	72
10.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	72
10.7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	72
10.7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	74
10.7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	74
10.7.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	74
10.7.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	74

10.7.8 Auswirkungen auf den Menschen	74
10.8 Weitere Belange des Umweltschutzes	75
10.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	75
10.8.2 Energie	75
10.9 Zusätzliche Angaben	75
10.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	75
10.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	75
10.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	76
10.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	76
10.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	76
10.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	76
10.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	76
10.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen	77
10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	77
<b>11. Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>79</b>
11.1 Zielsetzung der Planung	79
11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	79
11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	79
11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	80

**Anlagen:**

- Anlage 1: Maßnahmenplan
- Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden
- Anlage 4: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirsch-

hausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019

Anlage 5: „Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021

Anlage 6: Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022

Anlage 7: „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 8.100 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden:  
durch die südliche Grenze des Flurstücks 104/2
- im Osten:  
durch die westliche Grenze des Flurstücks 116/10
- im Süden:  
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 116/105
- im Westen:  
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 89/28, 89/33, 89/26, 89/31, 89/32, 89/50, 89/48, 89/49 sowie 89/43

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 89/47 und 104/1 vollständig.

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

## 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 90 m<sup>2</sup> Sitzbereich), neu errichten. Insgesamt ergeben sich maximal 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Norma betrieb bereits in der Vergangenheit langjährig eine Filiale in der Stadt Heppenheim am Standort Tiergartenstraße. Da dieser Markt jedoch nur rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (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 Stadtteile sein.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da in Kirschhausen keine ausreichende örtliche Nahversorgung mehr gegeben ist. Aus Sicht der Stadt Heppenheim ist die Ansiedlung des Marktes für die örtliche Nahversorgung im zentralen und westlichen Stadtbereich von wesentlicher Bedeutung. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann somit wieder eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung in Kirschhausen und den umliegenden Gemeinden gewährleistet werden.

Planungsrechtlich befinden sich die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Marktes werden daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Antrag auf Abweichung von den Darstellungen und dem Ziel der Regionalplanung wurde gestellt und positiv beschieden. Verfahrensrechtlich muss ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht erfolgen.

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

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



### **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Stadt Heppenheim sieht es als ihre Aufgabe an, zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages, die Versorgungslücke, die durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes in den Stadtteilen Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg existiert, zu schließen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Kirschhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) erstellt. Im Zuge des Gutachtens wurden auch mögliche Standortalternativen geprüft. Aufgrund ungeeigneter Beschaffenheiten der Grundstücke, Störpotenziale für Anrainer oder Zufahrten durch Wohngebiete stellen die beiden geprüften Standorte keine Alternative dar. Des Weiteren fällt auch der Kerweplatz in Kirschhausen weg, 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.

Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der Einzige in Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspricht.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann daher im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung nach Ansicht der Stadt Heppenheim nicht verzichtet werden.

### **4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Hessen**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) führt in seinem Kapitel VI "Großflächiger Einzelhandel" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf.

Die raumordnerische Steuerung von Standorten für großflächige Einzelhandelsvorhaben dient der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Konkretisierung von Grundsätzen der Raumordnung, die in § 2 Abs. 2 ROG gesetzlich verankert sind. Durch veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel, wie größere Betriebseinheiten, einen hohen Filialisierungsgrad und die Auswirkungen des Onlinehandels auf den stationären Handel werden die Gewährleistung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und der Erhalt

funktionstüchtiger Zentren zunehmend erschwert. Mit den nachfolgend formulierten Festlegungen sollen die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Sicherung integrierter Versorgungslagen gewährleistet werden. Die Vermeidung von Fehlentwicklungen mit den Mitteln des Raumordnungsrechts stellt insofern einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar. Die landesplanerische Steuerung von Standorten, Größe und Sortimenten großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument zur Umsetzung des gesetzlichen Auftrags. Die nachfolgenden Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel stehen insofern im Einklang mit europarechtlichen Vorgaben, insbesondere der EG-Dienstleistungsrichtlinie.

In die Regionalpläne sind zur Steuerung von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO Ziele und Grundsätze aufzunehmen, für die die nachfolgend aufgeführten Festlegungen maßgeblich sind (Mindestanforderungen):

**Zentralitätsgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

**Kongruenzgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.“

**Integrationsgebot:**

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte, Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/Sanitär-fachmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.“

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup>, zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die

städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.“

### **Beeinträchtungsverbot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung zulässig. Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.

### **Regionale Einzelhandelskonzepte:**

Zur Umsetzung und räumlichen Konkretisierung der vorstehenden Festlegungen können von der Regionalplanung im Benehmen mit den Städten und Gemeinden Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) erstellt werden. Diese sollen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels räumlich steuern, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sichern, entwickeln und stärken, sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die REHK sollen planerische Festlegungen treffen und Aussagen zu den relevanten Sortimenten beinhalten. Dabei soll auch eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungen und Auswirkungen des Online-Handels erfolgen.

Mit Schreiben vom 10.07.2020 wurde Seitens der Stadt Heppenheim eine Abweichung vom Zentralitätsgebot sowie vom siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 beantragt. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – am 04.09.2021 ist der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 jedoch außer Kraft getreten. Die Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich „Nahversorgung Kirschhausen“ kann damit nicht mehr gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 verstoßen.

Auch ein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – wurde von Seiten Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen mit Schreiben vom Oktober 2021 verneint.

## **4.2 Regionalplan Südhessen 2010**

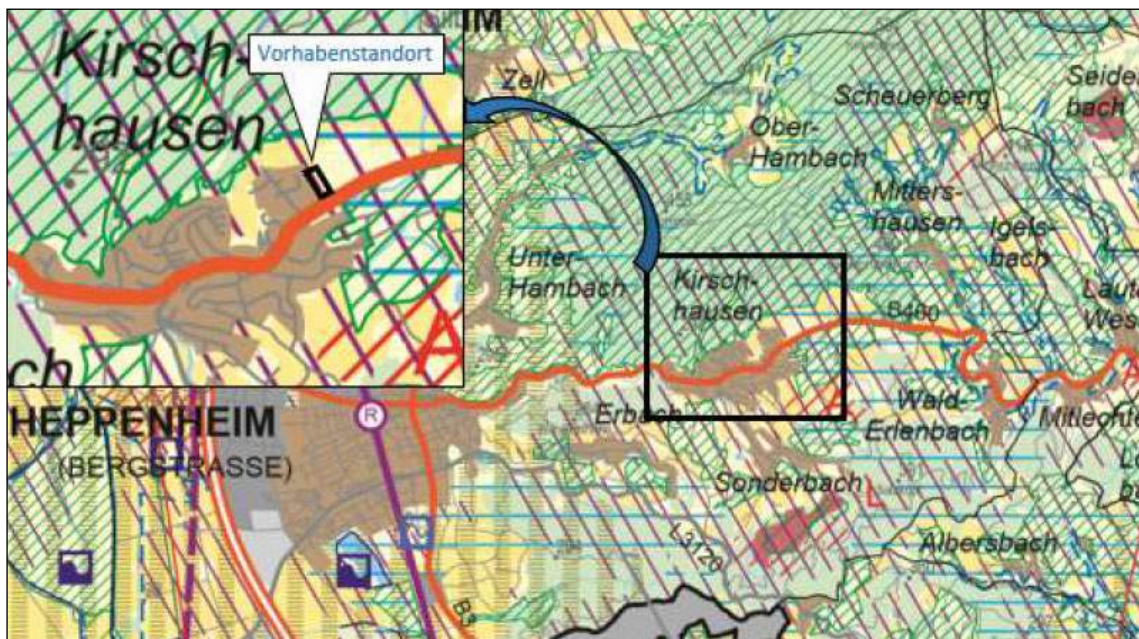
### Stadtbezogene Vorgaben

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung ist Heppenheim im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines

Oberzentrums eingeordnet. In Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen vorhandene oberzentrale Einrichtungen erhalten und ggf. in Abstimmung mit den Oberzentren ausgebaut werden. Zusätzlich erfüllen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die Aufgaben von Mittelzentren. Demnach sollen Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Auch sind Mittelzentren im Regionalplan Südhessen Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

### Flächenbezogene Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 stellt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ist gemäß dem Regionalplan Südhessen die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sind die Kalt- und

Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen.

Damit bestehen für die Planung auf der Fläche entgegenstehende regionalplanerische Festlegungen.

### Einzelhandelsbezogene Vorgaben

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

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist gemäß den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Stadt Heppenheim ist im Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 als Mittelzentrum eingestuft, in dem großflächige Einzelhandelsvorhaben demnach grundsätzlich zulässig sind. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

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

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

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

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Heppenheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung anzusiedeln sind.

Die regionalplanerische Vorgabe des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP belegt einen Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot, da sich der Standort nur in einer städtebaulich und siedlungsstrukturell teilintegrierten Lage befindet.

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft widerspricht auch die Ansiedlung von

nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben dem Ziel der Raumordnung.

#### 4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

#### 4.4 Antrag auf Zielabweichung

Aufgrund der der Planung entgegenstehenden Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der nicht integrierten Lage sowie der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft, wurde von Seiten der Stadt Heppenheim am 10.07.2020 neben der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen gemäß § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) (siehe Kapitel 4.1) auch eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes beantragt.

Die Zielabweichung wurde durch die Regionalversammlung mit Schreiben vom 07.07.2021 unter folgenden Auflagen positiv beschieden:

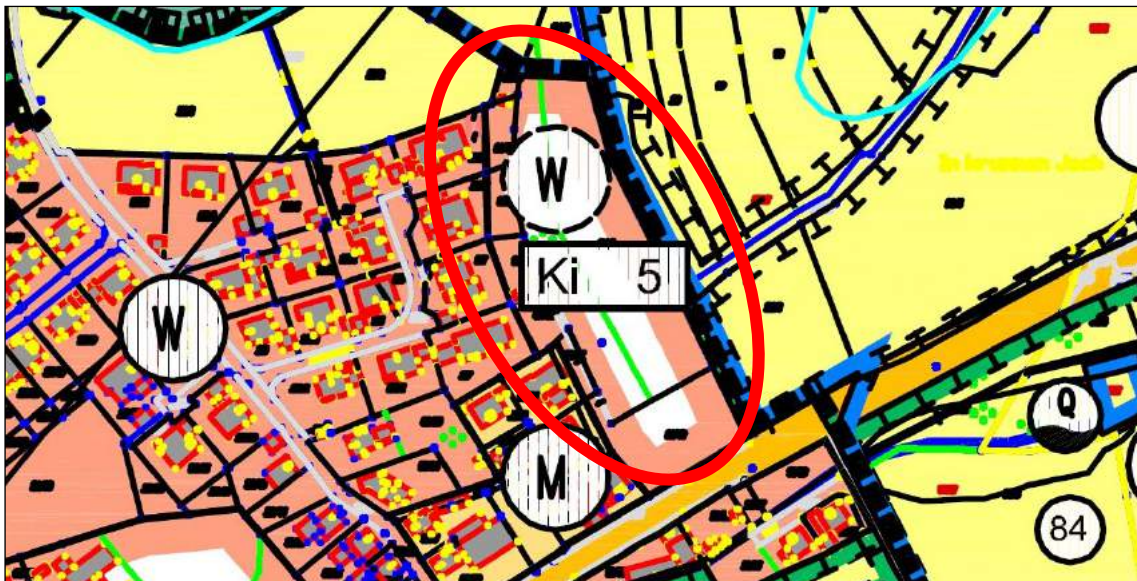
- Die Zulassung der Abweichung wird ausschließlich und erst wirksam, wenn die erforderliche Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bestandskräftig ist bzw. vom Hessischen

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt ist, dass eine entsprechende Abweichung nicht (mehr) erforderlich ist.  
*Anmerkung: Letzteres wurde seitens des Ministeriums per Bescheid vom 19.10.2021 festgestellt.*

- Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006

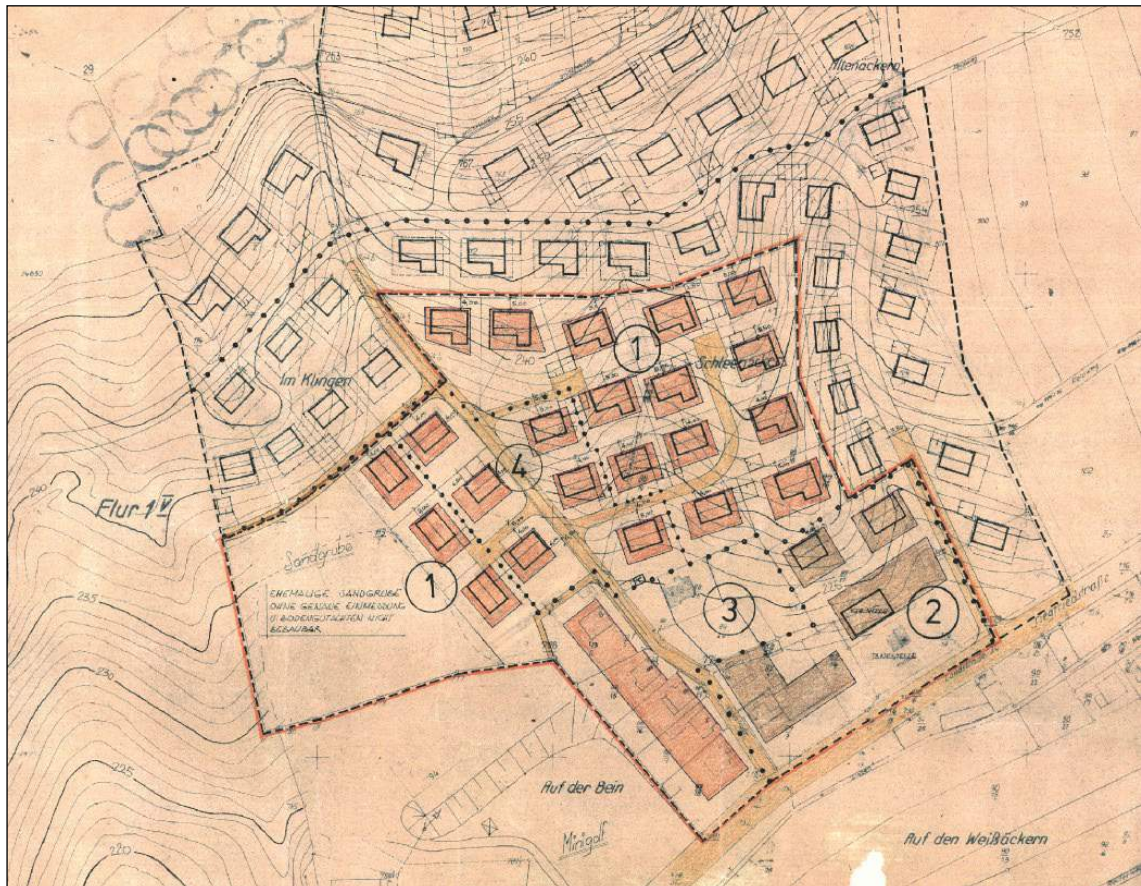
Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Sondergebietsnutzung kann somit nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### 4.6 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen wird zur planungsrechtlichen Absicherung des

Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Westlich an das Plangebiet anschließend besteht der rechtskräftige Teilbebauungsplan für das Gebiet Waldstraße 1 aus dem Jahr 1971, welcher die angrenzende Bebauung als reines Wohngebiet festsetzt.



Teilbebauungsplan Waldstraße

Dieser Bebauungsplan stellt – außerhalb des Geltungsbereiches – die seinerzeit geplante Wohnbebauung am östlichen Ortsrand dar. Diese Bebauung wurde jedoch bislang nicht realisiert und ist auch künftig nicht vorgesehen.

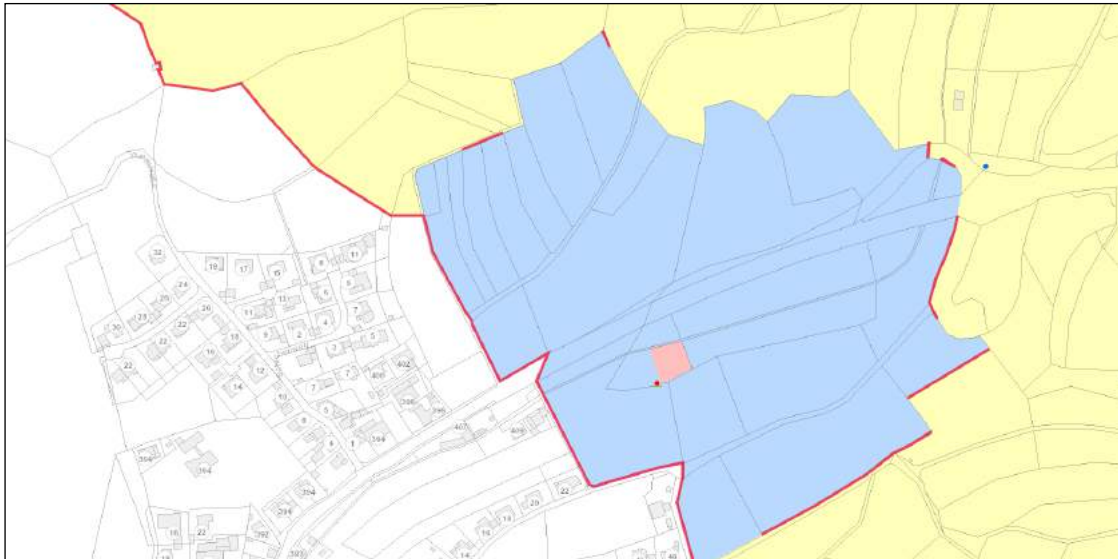
## 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

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

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen Heppenheim“ an.



Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Heppenheim (Bergstraße)/Stadtteil Kirschhausen, Landkreis Bergstraße, vom 11. November 1982 soll die Schutzzone 2 den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdet sind.



Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiet. Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

## 6. Artenschutz

Das Plangebiet ist unbebaut und zeigt sich als landwirtschaftlich Fläche sowie als extensive Grünfläche (Mähwiese) mit einzelnen Gehölzbeständen.

Aufgrund dessen ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet auch artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen kommen hauptsächlich die beschriebenen Gehölzflächen als Lebensraum beispielsweise für artenschutzrechtlich geschützte Vögel, Fledermausarten oder Eidechsen in Betracht.

Für das Plangebiet kann somit nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß

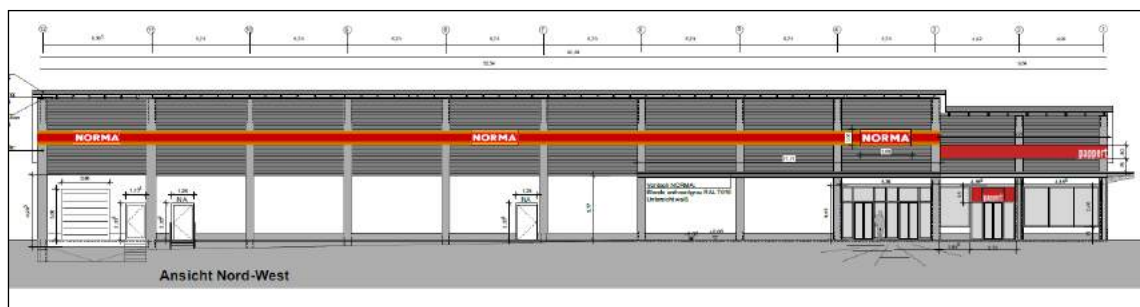
Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde im Sommer 2021 durch das Büro für Umweltpflege, Rimbach eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 10.4.6 des Umweltberichts dargestellt.

## 7. Planung

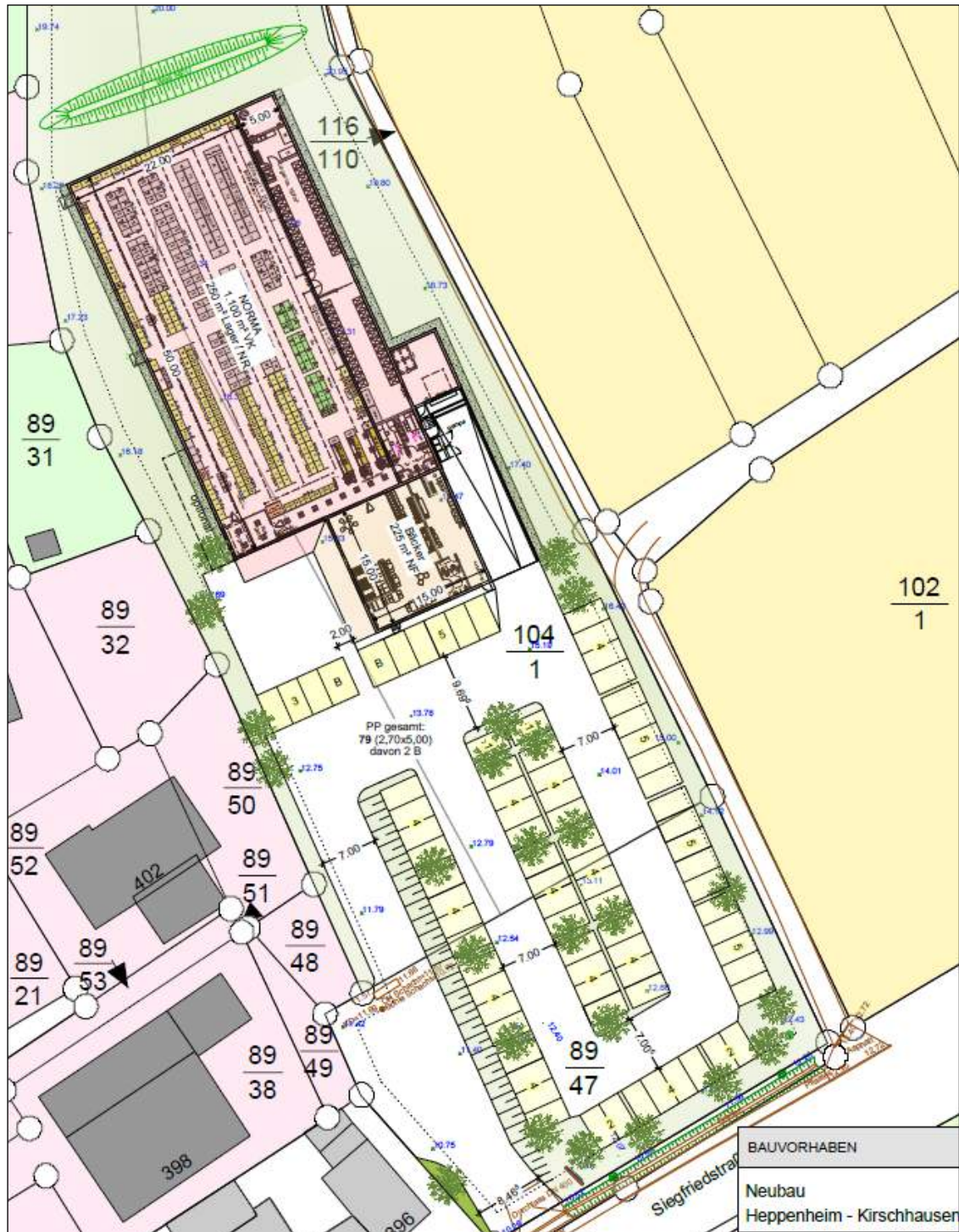
### 7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 90 m<sup>2</sup> Sitzbereich), neu errichten. Gesamt ergeben sich max. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.



Ansichten eines vergleichbaren Marktes

ohne Maßstab



Lageplan des geplanten Neubaus, Februar 2022

ohne Maßstab

Die Anlieferzone des Marktes ist auf der Rückseite des Gebäudes geplant.

NORMA-Märkte sind sogenannte Harddiscounter mit ca. 1.200 – 1.400 Artikeln und einem hohen Anteil von Eigenmarken. Das Standardsortiment entfällt zu etwa 84-85% auf Nahrungs- und Genussmittel, bei circa 10-11% handelt es sich

um andere nahversorgungsrelevante Sortimente, wie zum Beispiel Drogerieartikel. Somit entfallen lediglich 5% des Standardsortiments auf Waren wie etwa Tiernahrung und Textilien, welche nicht nahversorgungsrelevant sind.

Zum Standardsortiment kommen die wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren, welche einen Anteil von etwa 4,5% der Artikel ausmachen, hinzu. Auch bei einer gemeinsamen Betrachtung von Standardsortiment und den wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren entfallen noch immer mehr als 95% der Artikel auf nahversorgungsrelevante Waren.

## **7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan**

### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem die Planung des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Heppenheim in Einklang steht, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet.

Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt.

Zugelassen wird Lebensmittel-Einzelhandel insbesondere für Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen). Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hiervon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen (= Randsortimente), maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

Die Festsetzung einer Verkaufsfläche in dieser Größenordnung wird als erforderlich angesehen, da nur so gewährleistet werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt mit vollumfänglichem Angebot in Kirschhausen realisiert werden kann. Die Festsetzung einer geringeren Verkaufsfläche, insbesondere einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, würde die Gefahr einer unzureichenden Attraktivität für die Kunden und damit eine mangelnde wirtschaftliche Tragfähigkeit befürchten lassen. Mit einer zu geringen Verkaufsfläche könnte nicht mehr gewährleistet werden, dass die Zielsetzung einer örtlichen Nahversorgung in Kirschhausen und den östlich angrenzenden Stadtteilen langfristig gesichert werden kann.

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

In Zuordnung zum Lebensmittel-Einzelhandel werden weiterhin Verkaufsstellen für Backwaren mit Café bei einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m<sup>2</sup> zzgl. Sitzbereich mit 90 m<sup>2</sup> zugelassen. Mit der Vorgabe einer Zuordnung zum

Lebensmittel-Einzelhandel wird gewährleistet, dass das Sondergebiet nicht alleine durch Verkaufsstellen für Backwaren mit Café genutzt werden kann.

Ebenso zulässig sind die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird geregelt, dass Werbeanlagen nur zulässig sind, wenn diese den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind. Fremdwerbungen sind damit unzulässig. Ausgenommen hiervon wird die bereits bestehende Werbeanlage der KFZ- und Motorentechnik Siegfriedstraße 398 im Einfahrtbereich.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse für städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird als Maß der baulichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei an der konkreten Planung für das Gebäude, wobei noch ein ausreichender Spielraum für eine geringfügige Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume verbleibt. Um die zugehörigen Nebenanlagen und insbesondere die zugehörigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets sicher unterbringen zu können, darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist angesichts der konkret geplanten Nutzungen im Interesse einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Sicherung einer umfassenden Nahversorgung für die angrenzenden Wohnbereiche erforderlich.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12 m über der Höhe der Siegfriedstraße, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, begrenzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

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

### **7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt und

aufgrund der derzeit noch nicht abschließend konkreten Vorhabenplanung großflächig ausgestaltet.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 70 m, festgesetzt.

#### **7.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen**

Im Sondergebiet sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einkaufswagenboxen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine zeitgemäße und kundenfreundliche Marktgestaltung zu ermöglichen.

Sonstige Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig, um diese von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Grünflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten.

#### **7.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird geregelt, dass von der Siegfriedstraße aus maximal eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 15 m Breite zulässig ist. Zugleich wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind somit nicht zulässig. Aufgrund dessen ist ein Zufahrtsverbot entlang der südlichen Grenze festgesetzt. Auch von dem östlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg kann zukünftig – aufgrund der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - nicht in das Plangebiet eingefahren werden.

#### **7.2.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind**

Im südwestlichen Plangebietsbereich wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet wird. Diese wird zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber sowie zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass die bestehende, sich jedoch im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Zufahrt weiterhin von den angrenzenden Baugrundstücken genutzt werden kann.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete

Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insofern sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Ergänzend zur Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten kann gegebenenfalls seitens der Baugenehmigungsbehörde auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast gefordert werden. Die Eintragung einer Baulast kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan weder vorbereitet noch erzwungen werden.

### **7.2.7 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird am östlichen Plangebietsrand eine 3 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Norden und Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten wird festgesetzt, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden dürfen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten.
- Ausgehend von einer entsprechenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Damit kann eine ausreichende Verschattung der Stellplatzanlage gewährleistet und die Überwärmung des



Plangebiets während sommerlicher Hitzewellen zumindest etwas gemildert werden.

- Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere erhalten werden.
- Zum Schutz von Insekten dürfen darüber hinaus für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.
- Die Festsetzung, dass – soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben - nicht überdachte Stellplätze versickerungsfähig zu befestigen sind, ergibt sich aus den Regelungen der Stellplatzsatzung Heppenheim. Dadurch kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet zumindest gemindert werden.
- Die Festsetzung, dass mindestens 65 % Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Von einer Dachflächenbegrünung kann bei geneigten Dächern abgesehen werden, wenn eine Nutzung durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik) erfolgt.

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen.

#### **7.3.1 Dachgestaltung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

#### **7.3.2 Werbeanlagen**

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eng begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden lediglich zwei freistehende Anlage der Außenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO zugelassen. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 7,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Siegfriedstraße, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, liegen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

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

Weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erscheinen städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Die „Satzung über die äußere Gestaltung und zur Beschränkung von Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Kreisstadt Heppenheim) der Stadt Heppenheim in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

#### **7.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die Siegfriedstraße (B 460) erschlossen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch eine Bushaltestelle an der Einmündung der Waldstraße in die Siegfriedstraße, etwa 200 m westlich des Planstandorts, gesichert. 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.

Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den geplanten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Es wird geregelt, dass die geplanten Kfz-Stellplätze nur über eine Betriebszu- bzw. -abfahrt in einer Breite von maximal 15 m zu erschließen sind. Diese liegt im Südwesten des Plangebiets. Andere Erschließungspunkte an die Siegfriedstraße (B 460) oder den befahrbaren Wirtschaftsweg, östlich des Plangebiets, sind nicht zulässig.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine private Verkehrsfläche, welche im Bestand als Schotterfläche ausgebildet ist und derzeit eine Tankstelle, einen KFZ-Betrieb, sowie ein Wohnhaus erschließt. Zur Sicherung dieser Nutzungen, wird im Bereich der Einfahrt zu den geplanten KFZ-Stellplätzen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die bisher von der Schotterfläche erschlossenen Gebäude, festgesetzt.

#### **7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### 7.5.1 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem Bestand:

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Bau-recht	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		5.420 m <sup>2</sup>	
Schotterfläche	530 m <sup>2</sup>		
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>	<b>5.420 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
landwirtschaftliche Nutzfläche	6.360 m <sup>2</sup>		
Wiesenfläche	1.250 m <sup>2</sup>		
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		1.370 m <sup>2</sup>	
Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.350 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>7.610 m<sup>2</sup></b>	<b>2.720 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 4.890 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

### 7.5.2 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 1: Maßnahmenplan):

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien

Landschaft zu gewährleisten, wird am östlichen Plangebietsrand eine 3 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.

- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Norden und Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Je 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Qualität 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Damit soll eine Mindestverschattung von Stellplatzfläche gewährleistet werden.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze versickerungsfähig auszubilden sind.
- Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.  
Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.
- Die Festsetzung, dass mindestens 65 % Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Von einer Dachflächenbegrünung kann bei geeigneten Dächern abgesehen werden, wenn eine Nutzung durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik) erfolgt.

### **7.5.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die

Betroffenheit der Arten zu minimieren:

a) Beschränkung der Rodungszeit

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste.

b) Gehölzerhalt

Diese Maßnahme soll primär die entlang der westlichen Peripherie des Vorhabenbereiches entwickelten Gehölzbestände sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

c) Gehölzschutz

Für die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestand sowie für die alten Baumindividuen im östlichen Nahbereichsumfeld des Plangebietes. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Berichtsform zu dokumentieren und der UNB zuzuleiten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und

kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

d) Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Be- fristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die po- tenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu über- prüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmit- telbar die Arbeiten durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde er- hält hierüber einen Ergebnisbericht.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan übernommen.

#### **7.5.4 Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensa- tionsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Be- stand ein Ausgleichsdefizit von 67.220 Wertpunkten.

Kompensation der Eingriffe in den Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflä- chen auf bis zu ca. 4.890 m<sup>2</sup> Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Boden- fruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schad- stoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Die Ermittlung des hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des

Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 6,52 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 3).

### 7.5.5 Externe Ausgleichfläche

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursacht werden, die innerhalb des Planungsgebiets nicht ausgeglichen werden können, wird ein externer Ausgleich der Eingriffe erforderlich.

*... externe Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

### 7.6 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen werden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Schallgutachtens auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

*... wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt...*

### 7.7 Ver- und Entsorgung

#### Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der östlich angrenzenden Siegfriedstraße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas und bei Bedarf Fernwärme kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

#### Ableitung des Schmutzwassers

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Siegfriedstraße.

#### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über

eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Zur Prüfung, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes möglich ist, wurde seitens des Vorhabenträgers ein Bodengutachten in Auftrag gegeben („Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021).

Die im südlichen Teil des Plangebietes gelegen Verkehrsflächen sollen mit 2 % Gefälle nach Süden in Richtung der tieferliegenden Siegfriedstraße abfallen. Ausgehend von einer Länge der Verkehrsflächen von ca. 75 m wird der Parkplatz am Südrand an der Grenze zur Straße eine Höhe von  $\pm 224,30$  m NN haben. Am Südwestrand soll eine Ein- und Ausfahrt mit 6 % Gefälle hergestellt werden. Die Geländeeinschnitte im nördlichen Teil des Grundstücks, in der Umgebung des Markgebäudes sollen geböscht hergestellt werden.

Das Grundstück muss für eine entsprechende Terrassierung nach Abschieben des Mutterbodens im Norden abgetragen und im Süden aufgefüllt werden.

Eine Versickerungsmöglichkeit wurde seitens des Bodengutachters zentral im Plangebiet in den dort ab ca. 1,5 m Tiefe natürlich anstehenden Sanden überprüft. In den überlagernden Lehmböden ist die Versickerung wegen der geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Um die Durchlässigkeit der anstehenden Sande zu bestimmen, erfolgte ca. 1 bis 2 m neben der Bohrstelle ein Auffüllversuch (open-end-tests) in der Tiefe von ca. 2,0 m. Hierzu wurde bis in den zu überprüfenden Bodenhorizont eine Rammkernsondierung abgeteuft und anschließend mit einem an der Sohle offenen Rohr ausgebaut. Zur Vermeidung von Aufwirbelungen wurde in die untersten 0,1 m des Rohres Feinkies eingebracht. Anschließend erfolgte das Auffüllen des Rohres mit Wasser und die Ermittlung der Sickerrate bis zum Erreichen eines relativen Beharrungszustandes.

Es ergibt sich ein kf-Wert von ca.  $7,39 \times 10^{-6}$ . Basierend auf dem ATV-Merkblatt 138 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ein kf-Wert  $> 1 \times 10^{-6}$  notwendig. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande eine ausreichende, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung durchführbar ist.

Der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen Sohle des Versickerungsbauwerks und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

Da unterhalb der Verkehrsflächen bindige, wasser- und frostempfindliche Böden anstehen, empfiehlt der Bodengutachter das Niederschlagswasser über



Bodeneinläufe zu sammeln und über eine Verrohrung einer geeigneten Versickerungsanlage zuzuführen, damit das eindringende Niederschlagswasser den unterlagernden, bindigen Boden nicht aufweicht.

Ergänzend wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze versickerungsfähig auszubilden sind, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben.

Weiterhin muss im Bereich des Plangebietes eine Zisterne mit einer Kapazität von 96 m<sup>3</sup> zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung angeordnet werden. Eine Herstellung unter der Parkplatzfläche ist möglich.

## 7.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Bei der Fläche handelt es sich um ein bislang unbebautes Areal im Umfeld gewerblich sowie wohnbaulich genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die klimatische Belastungssituation sowie die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf das Klima wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) untersucht. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 10.4.6 des Umweltberichts dargestellt.

Zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen wird von Seiten des Gutachters eine intensive Dachbegrünung sowie – alternativ - eine Fassadenbegrünung empfohlen. Laut Gutachten ist eine Dachbegrünung aufgrund der geplanten Photovoltaik-Nutzung nicht möglich. Da eine Dachbegrünung einer Nutzung durch Photovoltaik nicht entgegensteht, wird eine Dachbegrünung auf 65% der Dachflächen festgesetzt. Auf die von Seiten des Gutachters alternativ vorgeschlagene Fassadenbegrünung kann demnach verzichtet werden.

Weiterhin wird von Seiten des Gutachters die Pflanzung einer dichten, möglichst hohen Gehölzreihe am östlichen Rand des Plangebietes vorgeschlagen. Dieser Forderung wird durch die Vorgabe der Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage Rechnung getragen.

## 8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das von der Stadt Heppenheim beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Errichtung des Lebensmitteldiscounters am Standort Siegfriedstraße in Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit

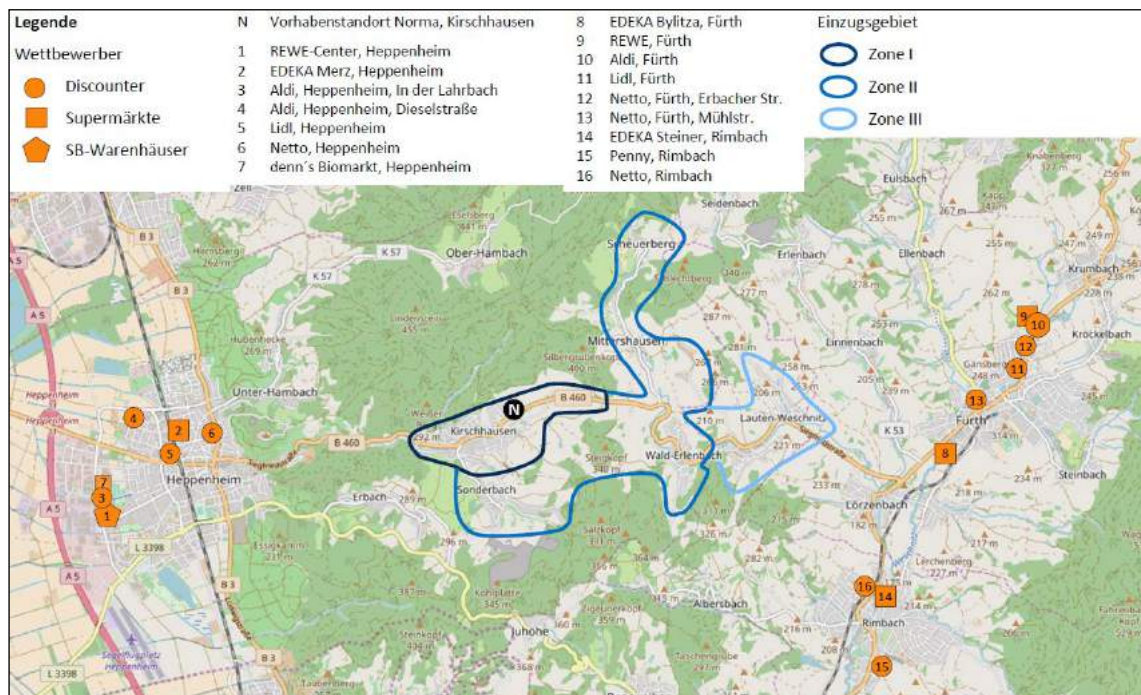
Datum vom 04.09.2019 erstellt.

## 8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des geplanten Norma Lebensmitteldiscounters kann laut der GMA-Auswirkungsanalyse in drei Zonen eingeteilt werden. Zone I ist Kirschhausen selbst. Zone II stellen die Heppenheimer Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg dar. Diese verfügen allesamt über keinen anderen Lebensmittelmarkt. Den ergänzenden Einzugsbereich (Zone III) umfassen die Rimbacher Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz. Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell ca. 4.740 Einwohner.

Eine über dieses Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung des geplanten Norma-Markts wird laut GMA durch die starken Wettbewerbsstrukturen in der Heppenheimer Kernstadt unterbunden. 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 ist.

Wegen der Lage an der Bundesstraße können gelegentliche Einkaufsbeziehungen durch bspw. Arbeitspendler oder Zufallskunden erwarten werden. Diese werden als Streukunden im Gutachten ebenfalls berücksichtigt.



Räumliches Einzugsgebiet des geplanten Markts. Aus: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil

Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 16

## 8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA die durch das Vorhaben zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen bestimmt.

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).

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. Hiervon entfallen ca. 81 % auf die Standortkommune Heppenheim (Zonen I und II) und ca. 19 % auf das übrige Einzugsgebiet (Zone III).

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
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>ca. 4.740</b>	<b>10,9</b>

Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 32

## 8.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wurde von der GMA das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der

Handelwissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel 8.5 behandelt.

Als alleiniger Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet sind für das Planobjekt laut GMA 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 hat die GMA 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.

Neben dem Umsatz mit dem Kernsortiment Lebensmittel ist bei Lebensmittelmärkten zusätzlich auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei NORMA-Märkten laut GMA derzeit bei ca. 15 %.

Der Anteil des Umsatzes, der mit Streukunden wie etwa Pendler erzielt wird, wird von der GMA angesichts der verkehrsgünstigen Lage auf einen Umsatzanteil rund 20 % abgeschätzt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den geplanten Netto Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.190 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

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 %
<b>Insgesamt</b>			<b>2,9</b>	<b>0,5</b>	<b>3,4</b>	<b>100 %</b>

Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 34

Die ermittelte Umsatzerwartung liegt deutlich über dem Durchschnitt von Norma-Filialen (ca. 2,6 Mio. €). 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.

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.

#### 8.4 Umsatzherkunft

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.

## 8.5 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Die Neuetablierung 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.

Da im Einzugsgebiet selbst keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, sind nach Einschätzung der GMA, die Umsatzumverteilungen gegen Anbieter in Kirschhausen sehr gering. Der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung wird in die Heppenheimer 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. €. 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.

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.

Die Umsatzumverteilungen für den restlichen Einzugsbereich ergeben sich aus folgender Tabelle:

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. €
<b>Umlenkung insgesamt</b>	<b>3,1 – 3,2 Mio. €</b>		<b>3,6 – 3,7 Mio. €</b>

Zu erwartende Umsatzumlenkungen. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 36

## **8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung**

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind diesbezüglich laut GMA folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Norma zu erwarten:

### **8.6.1 Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet**

In Kirschhausen sind nur die örtlichen Bäckereifilialen betroffen. Jedoch ist im vorliegenden Fall nicht von Beeinträchtigungen des örtlichen Versorgungsgefüges auszugehen, da die beiden in Kirschhausen ansässigen Bäckereien Filialen sind, 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 kann. 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. Die Tankstelle erfüllt mit ihrem ergänzenden Angebot 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.

Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts in Kirschhausen wird die Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg erheblich steigen. Für die dort lebenden Einwohner 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.

### **8.6.2 Auswirkungen auf die Kernstadt Heppenheims**

Da im Einzugsgebiet selbst keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung Lebensmittelmärkte in der Heppenheimer 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 laut Gutachter 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 (Tiergartenstraße). 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 sind. 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 Einkaufsmärkte) 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 der Kernstadt von Heppenheim, 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 größere Lebensmittelmärkte, liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. In der dicht bebauten Heppenheimer 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 Discounterspezifischen Randsortimenten werden sich allenfalls



geringe Auswirkungen ergeben (durchschnittliche Umsatzumverteilung in 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 Leistungsstärke der vorhandenen Lebensmittelmärkte an deutlich näheren Standorten in der Heppheimer 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 Heppheimer 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 enthält Büroräume der Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information). 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 leben. 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/Altstadt 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 m<sup>2</sup> VK). 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 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.

### 8.6.3 Auswirkungen in den Nachbargemeinden

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

### 8.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich gemäß GMA-Gutachten, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

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

#### Zentralitätsgebot

**Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2:** *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Der geplante Lebensmittelmarkt soll in einem Stadtteil des Mittelzentrums Heppenheim realisiert werden. Das Vorhaben entspricht also dem Zentralitätsgebot.“*  
(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42)

#### Integrationsgebot

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2:** *„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„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.“ (Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42)*

### **Beeinträchtungsverbot**

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2:** *„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„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.*

*Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts steigt die Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Heppheimer 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 Heppheimer 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 **Heppheimer 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.“ (Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42-43)

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung des NORMA-Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

### **Kongruenzgebot**

Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2).

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„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.“* (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 44).

### **Fehlende Lage im zentralen Versorgungsbereich**

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

Der Vorhabenstandort liegt klar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heppenheim. Dies wird laut GMA 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.

Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich ausdrücklich auf die Anordnung von **regional bedeutsamen** großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die geplante Gesamtgröße (ca. 1.180 m<sup>2</sup> VK, einschließlich der Verkaufsfläche im Bäckerei-Café) liegt unterhalb des Anhaltswerts von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m<sup>2</sup> VK).

Gegen diese Einordnung als regional bedeutsamer Markt spricht im vorliegenden Fall auch, dass das Planobjekt seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren ist. Weit über 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen. Sein Standort ist siedlungsräumlich und städtebaulich integriert und weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf.

Wie sich aus der Untersuchung der GMA ergibt, handelt es sich nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben. Daher führt die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsmarkts nicht zu einem Verstoß gegen die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans Südhessen. Die Raumverträglichkeit ist damit gegeben.

Die Abweichung von den flächenbezogenen Zielaussagen des Regionalplans Südhessen (Vorranggebiet Landwirtschaft) wurde durch den Zielabweichungsbescheid vom 05.03.2021 zugelassen.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Umweltbericht**

### **10.1 Beschreibung der Planung**

#### **10.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 90 m<sup>2</sup> Sitzbereich), neu errichten. Insgesamt ergeben sich max. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da nach Schließung des innerörtlich gelegenen Markts in Kirschhausen keine ausreichende örtliche Nahversorgung mehr gegeben ist.

Planungsrechtlich befinden sich die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Antrag auf Abweichung von den Darstellungen und dem Ziel der Regionalplanung wurde gestellt und positiv beschieden. Verfahrensrechtlich muss ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht erfolgen.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann somit wieder eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung in Kirschhausen und den umliegenden Gemeinden gewährleistet werden.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Heppenheim die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

#### **10.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von 8.100 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen.

Das Planungsgebiet stellt sich als in Richtung Norden leicht ansteigende, landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzte Fläche am Ortsrand dar.

Richtung Süden zur B 460 besteht – außerhalb des Plangebietes - eine Randeingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen.



### 10.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

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

Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ und entsprechend der Lage am Ortsrand grünordnerischen Festsetzungen.

### 10.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ansiedlung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Bau-recht	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		5.420 m <sup>2</sup>	
Schotterfläche	530 m <sup>2</sup>		
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>	<b>5.420 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
landwirtschaftliche Nutzfläche	6.360 m <sup>2</sup>		
Wiesenfläche	1.250 m <sup>2</sup>		
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		1.370 m <sup>2</sup>	
Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.350 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>7.610 m<sup>2</sup></b>	<b>2.720 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8.140 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als extensive Grünfläche mit vereinzelt gliedernden Elementen wie Gehölzstreifen. Die Fläche ist unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Bebauung gehen die Freiflächen mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 4.890 m<sup>2</sup>) zu erwarten.

## **10.2 Übergeordnete Vorgaben**

### **10.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu

unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

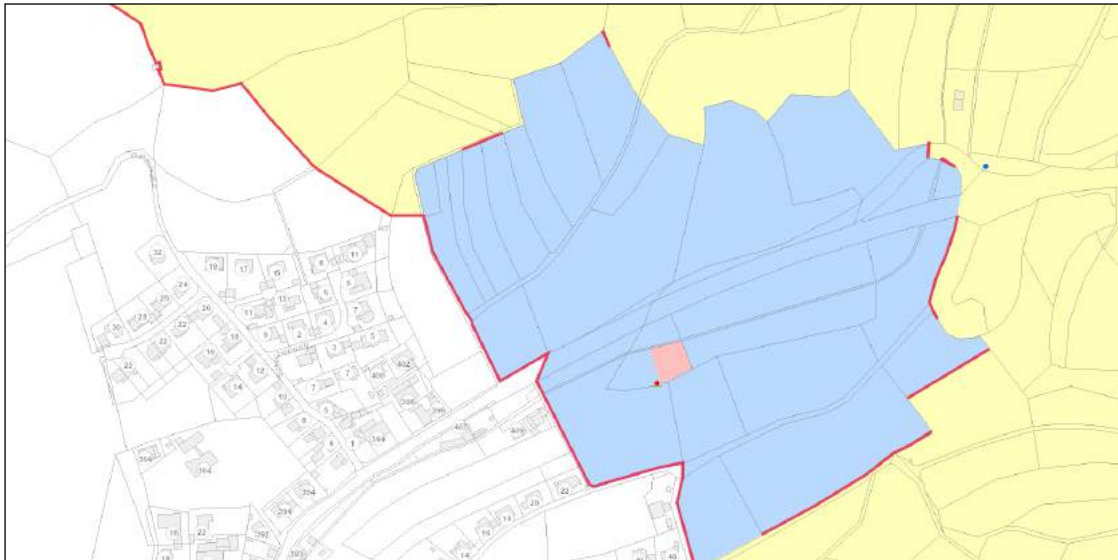
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

## **10.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen**

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

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen Heppenheim“ an.

Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Heppenheim (Bergstraße)/Stadtteil Kirschhausen, Landkreis Bergstraße, vom 11. November 1982 soll die Schutzzone 2 den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdet sind.



Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiet. Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

### 10.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

#### 10.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

#### 10.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

##### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden

- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffemissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung und Verkehr

### **10.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

#### **10.4.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Gebiet wird der naturräumlichen Einheit „Hessisch-Fränkisches Bergland“, Untereinheit „Krehberg-Odenwald“ zugerechnet. Der Naturraum zeigt sich als waldreiches Mittelgebirge, im Höhenbereich zwischen 200 und 600 m. Hier dominieren Buchen- und Edellaubmischwälder.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsflächen an.

#### **10.4.2 Schutzgut Boden**

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviwer sandiger Lehmboden mit einem hohen Ertragspotential, geringer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Fläche des Planungsgebiets steigt in Richtung Norden an.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Talgrund am Westrand des kristallinen Odenwaldes, der durch saure und basische Magmatite und Metamorphite geprägt ist. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich des Stadtbachs im Bereich von fluviatilen Sanden, die von Lehmböden überlagert werden.

Folgende Bodenschichten können dem Bodengutachten entnommen werden:

- Mutterboden: bis max. 0,4 m
- Lehme: bis max. 3,8 m
- Sande: Sohle bis 4,4 m nicht erbohrt

#### **10.4.3 Schutzgut Fläche**

Durch die Planung werden rund 0,8 ha unbebaute Fläche am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen überplant. Die Fläche ist bislang unversiegelt und wird als extensive Grünfläche genutzt.

#### **10.4.4 Schutzgut Luft/Klima**

Heppenheim unterliegt den Einflüssen der Klimabereiche „Oberrheinebene“ und „westlicher Odenwald“. Die mittleren Lufttemperaturen liegen von Mai bis Juli bei 17°C - 18°C, im April und Oktober bei 8°C - 9°C und im Januar selten unter 0°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 - 9°C.

Vorherrschende Windrichtungen sind West-Süd-West und Nord-West. An strahlungsreichen Tagen schieben sich unter die stark erwärmten, bewegungsarmen Luftmassen an der Bergstraße kühlere herabfallende Luftmassen aus dem Odenwald und bewirken in ihrem Einzugsbereich einen wirkungsstarken örtlichen Luftmassenausgleich.

Der Antrag auf Zielabweichung wurde durch die Regionalversammlung mit der folgenden Auflage positiv beschieden:

- Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme („Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) wurde deshalb geprüft, ob regional bedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete in ihrer Funktion der Frisch- und Kaltluftproduktion wie auch Frisch- und Kaltluftversorgung erheblich durch die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben beeinträchtigt werden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 10.7.3 wiedergegeben.

Laut Regionalplan Südhessen liegt der Geltungsbereich zum größten Teil innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion“. Die Funktion des Geltungsbereichs als Fläche für eine besondere Klimafunktion kann aus der Klimafunktionskarte (KFK) des Landes Hessen (2007) ermittelt werden. Die Klimafunktionskarte identifiziert Klimatope, d.h. räumliche Einheiten, in denen ein relativ homogenes Mikroklima vorliegt. Gemäß KFK Hessen befindet sich der Geltungsbereich in einer Region mit einer großflächigen Verbreitung von hoch aktiven Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten, welche an die ländlich geprägten Landnutzungsformen abseits der Siedlungsbereiche des Odenwaldes gekoppelt sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, welche als „potentiell hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ ausgewiesen ist. Das Waldgebiet nördlich des Geltungsbereiches ist zudem als „potentiell hoch aktives Frischluftentstehungsgebiet“ ausgewiesen. Regional bedeutsame Luftleit- bzw. Sammelbahnen oder Ventilationsflächen befinden sich gemäß der Klimafunktionskarte Hessen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend seiner klimaökologischen Funktion ist der Schutzwert der Fläche in der Klimabewertungskarte Hessen (2007) als „hoch“ deklariert und wurde somit im Regionalplan Südhessen direkt als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion übernommen.

Es ist ein erklärtes Ziel der Region, dass Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftschneisen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Demnach sollen die Vorbehaltsgebiete „[...] von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden“.

#### **10.4.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Südlich des Baugrundstücks verläuft der Stadtbach.

Das Grundwasser wird in den Sanden geführt. Die überlagernden Lehmböden haben wasserstauende Eigenschaften. Zudem ist Grundwasser in größeren Tiefen in den Klüften des Festgesteins zu erwarten.

Im Geoportal des Landes Hessen sind für den südlich des Baugrundstücks verlaufenden Stadtbach keine Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Bis zu welcher Höhe der Bach bei Hochwassersituation ansteigen kann, ist beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie anzufragen.

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks und der bindigen wasserstauen Böden muss insbesondere nach starken Regenfällen mit Hang-, Schicht- und Stauwasser gerechnet werden.

Das Grundwasser wurde im Juli 2021 seitens des Bodengutachters bis ca. 4,4 m Tiefe nicht erbohrt.



### 10.4.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet ist unbebaut und zeigt sich als extensive Grünfläche mit vereinzelten gliedernden Elementen wie Gehölzstreifen am Plangebietsrand.



Biotoptypenplan

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogelarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt („Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Laut Gutachter besteht für die Artengruppen Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer und auch für sonstige Arten wie z.B. die Spanische Flagge keine Betrachtungsrelevanz, da entsprechende Habitatstrukturen im Plangebiet fehlen.

Lediglich für die Artengruppe der Vögel besteht eine Betrachtungsrelevanz:

Die Gruppe der Vögel wird nach Artengruppen betrachtet, die aufgrund ihrer ökologischen Schwerpunktausrichtung zusammengefasst werden können. Hierbei sind Vorkommen für sieben Arten mit einem landesweit ungünstig-

unzureichenden Erhaltungszustand erwartbar oder sogar aktuell belegt. Für diese Arten erfolgte im Rahmen des Gutachtens eine detaillierte Artenschutzprüfung. Für Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand (17 Arten) erfolgt dagegen eine rein tabellarische Betrachtung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Vorkommen von Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

### Greifvögel

Nach den beiden Begehungen in 2021 sind Brutvorkommen der im Vorhabengebiet beobachteten oder für den umgebenden Landschaftsraum nachgewiesenen Greifvogelarten Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) für das Vorhabensgebiet definitiv auszuschließen, da innerhalb des Plangebietes – wie auch in dessen funktionalen Umfeld - keine Horststandorte nachweisbar waren. Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Teil ihres Nahrungshabitates ist für die genannten Arten nachweislich gegeben. Entsprechende Beeinträchtigungen des lokalen Vorkommens sind in Anbetracht der Größe ihres Gesamtnahrungshabitates jedoch auszuschließen. Auch unterliegen Jagdhabitats nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Demzufolge sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. In Anbetracht seines in Hessen als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes erfolgte für den Rotmilan jedoch formal eine spezifische Artenschutzprüfung. Es tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit nicht erforderlich.

### Eulen

Da innerhalb des geplanten Eingriffsraumes keine großen Baumfreibrüternester oder gar Horste vorhanden sind, lässt sich ein Vorkommen der Waldohreule (*Asio otus* – Sekundärnutzer großer Nester bzw. Horste) begründet ausschließen. Gleiches gilt für den Waldkauz (*Strix aluco* – Höhlenbewohner), dessen standortökologisches Anforderungsprofil ebenfalls nicht erfüllt wird (Fehlen von Baumhöhlen). Ein Vorkommen der streng an Waldbiotope gebundenen Arten Raufußkauz (*Aegolius funereus*) und Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*) kann ebenfalls aufgrund der für beide Arten ungeeigneten standortökologischen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Auch der Steinkauz (*Athene noctua*) als Höhlenbrüter in alten Streuobstbeständen und die Schleiereule (*Tyto alba*) als Gebäudebrüter finden im Plangebiet keine geeigneten Bruthabitatsstrukturen vor. Gleiches gilt auch für den Uhu (*Bubo bubo*) der seinen Nistplatz im Regelfall im Bereich hoher Felssteilwände anlegt.

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Teil ihres Nahrungshabitates ist allerdings für einige der genannten Eulenarten möglich. Entsprechende Beeinträchtigungen des lokalen Vorkommens sind in Anbetracht der Größe ihres jeweiligen

Gesamtnahrungshabitates jedoch auszuschließen. Reine Jagdhabitats unterliegen zudem nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Luftjäger

Hierzu rechnen im betroffenen Landschaftsraum der Baumfalke (*Falco subbuteo*) sowie Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*). Alle vier Arten wären im Bereich des Betrachtungsraumes nur als Nahrungsgäste einzustufen, die den Luftraum über dem Gelände nutzen. Auch bei der geplanten Flächennutzung bleibt diese Funktion erhalten. Reine Jagdhabitats unterliegen zudem nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG. Aktuell finden die genannten Arten im Plangebiet keine nutzbaren Bruthabitatsstrukturen vor, weshalb auch eine detaillierte Wirkungsanalyse entfallen kann.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Wassergebundene Vogelarten

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden, die wassergebundenen Vogelarten ein Vorkommen ermöglichen. Für das Vorkommen von Arten dieser ökologischen Gruppe ist der Vorhabenbereich daher irrelevant.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Arten der Röhrichte

Das Vorhaben betrifft keine ausgebildeten Röhrichtbestände; demzufolge sind auch keine Vorkommenbedingungen für Vogelarten, die im Röhricht leben, bzw. Röhrichte als Bruthabitatsstruktur benötigen gegeben.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Synanthrope Arten

Hierunter rechnen im betroffenen Landschaftsraum die nachgewiesenen Arten Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). Aufgrund ihrer engen Bindung an das anthropogene

Siedlungsumfeld, finden die genannten Arten aktuell im Bereich des Vorhabensgebietes keine Vorkommenvoraussetzungen, da sich innerhalb des Plangebietes keine Gebäude oder Bauwerke befinden. Durch die geplante Flächennutzung wird das Vorkommen dieser Arten nicht beeinflusst, ggf. ist damit sogar eine Verbesserung der strukturellen Vorkommensvoraussetzungen verbunden.

Demzufolge sind für alle Vertreter dieser Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. In Anbetracht des in Hessen als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes des Haussperlings wurde für ihn die spezifischen Prüfbögen erstellt. In keinem Fall tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine der hierher gestellten Arten erforderlich.

### Gehölzgebundene Avifauna

Für die Gruppe der gehölzgebundenen Vogelarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Gehölzstrukturen eine grundsätzliche Bedeutung. Insbesondere die Solitärbäume, aber auch der ins Plangebiet entwickelte Strauchgehölzaufwuchs entlang der zentralen westlichen Gebietsperipherie besitzt eine potenzielle Bruthabitat-Bedeutung. Während bei den aktuellen Begehungen keine Nachweise großer Baumfreibrüternester gelangen, sind derzeit Brutvorkommen von Elster (*Pica pica*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*) ausschließbar. Da auch keine natürlich entstandenen Baumhöhlen oder Spechthöhlen vorhanden sind, besitzt das Plangebiet auch keine Bruthabitateignung für die Gilden der Höhlen- und Nischenbrüter, einschließlich der Spechte. Eine Beeinträchtigung von heckenbrütenden Arten und kleinen bis mittleren Baumfreibrütern ist dagegen nicht auszuschließen. Auf dieser strukturell begründeten Betrachtungsbasis und der bekannten Verbreitungssituation im betroffenen Naturraum ist ein Brutvorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Girlitz (*Serinus serinus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Türkentaube (*Streptopelia deca-octo*) nicht zu negieren und folge dessen eine Betroffenheit anzunehmen. Hieraus ergibt sich für diese Arten die Notwendigkeit einer detaillierten Wirkungsanalyse.

Für die hier eingeordneten Arten mit einem in Hessen noch als günstig bewerteten Erhaltungszustand, erfolgt nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Für Girlitz, Stieglitz und Türkentaube sind dagegen aufgrund ihres landesweit ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustandes die formalen Prüfbögen auszufüllen. Es tritt bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßnahmen für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine der hier einzuordnenden Arten erforderlich, zumal auch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

### Arten gehölzreicher Habitatkomplexe

Hierher werden Vogelarten gestellt, die für ihr Vorkommen zwar einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen benötigen, darüber hinaus jedoch auch auf das Vorhandensein von gehölzfreien Strukturkomponenten angewiesen sind. Diese Kategorie ist daher als Übergang zwischen den gehölzgebundenen Arten und den Offenlandarten zu sehen. Typus-Arten dieser Gruppe sind Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) oder Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*). Im aktuellen Betrachtungsraum (Plangebiet) sind keine derartigen Habitatstrukturen vorhanden. Eine direkte Betroffenheit von Vertretern dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren

Hierher werden – entsprechend ihrer Nistplatzwahl - die beobachteten bzw. fachlich begründet erwartbaren Arten Bachstelze (*Motacilla alba*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) gestellt, die ihre Nester in Altgrasbeständen, in Hochstaudengruppen, aber auch einfach in Bodenmulden unter überhängender Vegetation anlegen. Weiterhin ist auch der bereits bei der Rubrik ‚synanthrope Vogelarten‘ genannte Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) durchaus noch mit hierher zu stellen. Die meisten dieser Arten benötigen für ihr Vorkommen aber auch noch Gehölzstrukturen als Ansitz- und Singwarten. Aufgrund der strukturellen Situation innerhalb des Plangebietes ist für alle genannten Arten – zumindest in Grenzbereichen - eine Bruthabitat-eignung gegeben.

Hieraus leitet sich auch eine grundsätzliche Betroffenheit ab, so dass sich die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse ergibt.

### Offenlandarten

Für die Gruppe der Offenlandarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Ausbildung (Grünland) sowie seiner Überlagerung durch Kulisseneffekte durch den angrenzenden Siedlungsrand und die umläufig vorhandenen Gehölzstrukturen keine Bedeutung.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Rastvogelarten

Hierher werden Arten gestellt, die nur periodisch und kurzzeitig – während des Herbst- und Frühjahrszuges oder als Wintergäste - im Gebiet vertreten sind. Für diese Arten ist das Plangebiet aufgrund seiner Kleinräumigkeit, seiner strukturellen Einbindung sowie seiner Anbindung an bestehende Siedlungsflächen unattraktiv.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Sonstige Vogelarten

Hierunter rechnen Arten, die im Gebiet vorkommen, aber artenschutzrechtlich nicht von Interesse sind. Es handelt sich entweder um Gefangenenflüchtlinge oder eingebürgerte Arten (Neozoen) sowie um freifliegende Haustierarten. Zu nennen ist im konkreten Fall die Haustaube (*Columba livia*).

Für diese Artengruppe sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen bereits im Grundsatz auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

## **10.4.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch die Ortsrandlage, wodurch es zusammen mit der südlich angrenzenden B 460 bereits eine bauliche Vorprägung besitzt. Auch wird das Landschaftsbild bestimmt durch die nördlich und östlich angrenzenden ackerbauliche Nutzflächen, die weitgehend ausgeräumt sind, allerdings auch gliedernde Feldgehölze besitzen.

Durch die Planung wird sich das Landschaftsbild entsprechend verändern.

Eine Erschließung für die Naherholung existiert im Plangebiet nicht. Östlich des Plangebietes verläuft jedoch ein Wirtschaftsweg, welcher in Richtung Norden in die freie Landschaft und die angrenzenden Waldflächen führt.



Luftbild

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 460 begrenzt, im Westen durch die bestehende Bebauung. Nördlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich die freie Feldflur, die sich hier als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft zeigt.

#### Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Gehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

### **10.4.8 Schutzgut Mensch und Erholung**

#### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen. Südlich und westlich angrenzend folgen immissionsschutzrechtliche Nutzungen in Form von Wohnbebauung.

#### Vorbelastung Schall

Es liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Bundesstraße B 460 sowie der westlich angrenzenden Tankstelle vor. Eine genauere Untersuchung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt einer über das im bebauten Gebiet von Kirschhausen ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen können in der näheren Umgebung vorhanden sein.

#### Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

#### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

#### Wegebeziehungen

Wegeverbindungen bestehen in Form einer geschotterten privaten Verkehrsfläche, welche den KFZ-Betrieb und das dazugehörige Wohngebäude westlich des Plangebiets erschließt. Außerdem grenzt das Plangebiet im Osten an einen unbefestigten Wirtschaftsweg.

### **10.4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet bestehen keine Sachgüter. Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

### **10.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:



Stadt Heppenheim - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“  
Vorentwurf 09.03.2022

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernebenutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernebenutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kulturfördernder Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturengleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis			

## 10.5 Alternativenprüfung

### 10.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ist auch weiterhin mit einem Nährstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu rechnen. Die Ackerfläche bleibt als Kaltluftentstehungsfläche erhalten.

## 10.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es Ziel der Planung ist, die geplante Entwicklung eines Einzelhandelsmarkts planungsrechtlich abzusichern, um die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung sicherzustellen.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 20) geprüft. Beide geprüften Alternativstandort befinden sich südlich der Siegfriedstraße.



Standortalternativen, aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 21

Alternativstandort Flurstück 21/1	Alternativstandort 91/21
Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes	Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes
trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend	unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend
Grundstücksgröße rund 3.100 m <sup>2</sup> , zu klein für die vorgesehene Nutzung	Grundstücksgröße rund 10.700 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung
Lage zurückversetzt von der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestelle, Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch	Lage abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen, ohne direkte Einsehbarkeit, Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen
Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr	Wohnhäuser 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).	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.

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.

Der gewählte Standort ist der zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung günstigste Standort.

## **10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **10.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 1: Maßnahmenplan):

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird am östlichen Plangebietsrand eine 3 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Norden und Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten wird festgesetzt, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden dürfen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten.
- Ausgehend von einer entsprechenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Damit kann eine ausreichende Verschattung der Stellplatzanlage gewährleistet und die Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzewellen zumindest etwas gemildert werden.
- Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere erhalten werden.
- Zum Schutz von Insekten dürfen darüber hinaus für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.
- Die Festsetzung, dass – soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben - nicht überdachte Stellplätze versickerungsfähig zu befestigen sind, ergibt sich aus den Regelungen der Stellplatzsatzung Heppenheim. Dadurch kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet zumindest gemindert werden.
- Die Festsetzung, dass mindestens 65 % Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung

beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Von einer Dachflächenbegrünung kann bei geeigneten Dächern abgesehen werden, wenn eine Nutzung durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik) erfolgt.

### 10.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

#### a) Beschränkung der Rodungszeit

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan enthalten.

#### b) Gehölzerhalt

Diese Maßnahme soll primär die entlang der westlichen Peripherie des Vorhabenbereiches entwickelten Gehölzbestände sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

#### c) Gehölzschutz

Für die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den

nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestand sowie für die alten Baumindividuen im östlichen Nahbereichsumfeld des Plangebietes. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Berichtsform zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt werden.

#### d) Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan enthalten.

### **10.6.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

*... wird ergänzt...*

## **10.7 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens**

### **10.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5.290 m<sup>2</sup> zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Die Ermittlung des sich hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 6,52 Bodenwerteinheiten. (vgl. Anlage 3).

### **10.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 4.890 m<sup>2</sup>. Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung jedoch vermieden werden.

### **10.7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

Die gutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Klima/Luft („Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Abschirmung des angrenzenden Siedlungsbereiches von der Kaltluftzufuhr aus dem Untereinzugsgebiet ist nicht oder in keinem nennenswerten Umfang zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der topographisch höheren Lage des Siedlungsbereichs und durch den vorhandenen Gehölzriegel eine unmittelbare Kaltluftversorgung des an das Vorhaben angrenzenden Siedlungsbereiches bereits im Bestand unbedeutend ist.
- In Bezug auf die Wirkungsbeziehung zwischen Untereinzugsgebiet und des Überwärmungsgebietes im topographisch tiefer liegenden Ortsteil lässt sich feststellen, dass eine Verkorkung des Kaltluftkonvergenzbereiches durch das Vorhaben eher nicht anzunehmen ist. Die Ausrichtung der geplanten



Baustruktur ist grundsätzlich parallel zur Fließrichtung und hat somit keinen vollständigen Riegeeffekt. Der Raum für den Kaltluftabfluss wird bei Umsetzung des Vorhabens zwar um ca. 40 m östlich verschoben, kann aber entlang der Ostseite der Baustruktur dennoch weiterhin in das thermische Belastungsgebiet des Ortsteils abgeleitet werden. Lediglich die Ausrichtung der Nordwand der Baustruktur bewirkt wahrscheinlich eine Aufstauung von Kaltluft, die voraussichtlich nicht abfließen kann. Die absolute Menge der voraussichtlich aufgestauten Kaltluft wird aber eher nicht erheblich sein.

- Folglich ist nicht von einer Verkorkung auszugehen und ein Großteil der im Untereinzugsgebiet produzierte Kaltluft wird voraussichtlich auch nach Umsetzung des Vorhabens abfließen. Allerdings wird sich diese beim Überfließen von versiegelter Fläche aufwärmen und an ökologischer Wertigkeit verlieren. Um diesen Effekt zu mildern sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen enthalten. Da sich diese Maßnahmen allerdings nur auf einen untergeordneten Flächenanteil des Sondergebiets beziehen, werden sie vor dem Hintergrund einer zu mildernden Versiegelungsrate von 80% als nicht ausreichend bewertet.
- Es wird voraussichtlich nur ein Bruchteil der Fläche des Untereinzugsgebietes durch das Vorhaben beeinträchtigt. Der Anteil der beeinträchtigten Fläche des Untereinzugsgebietes beträgt im Verhältnis zum Gesamteinzugsgebiet deutlich weniger als 3,8% und ist damit als eher nicht erheblich einzustufen.

Weiterhin sind folgende Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel zu erwarten:

- Luftherwärmung: Das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, Verlust von Vegetation, Flächenentwässerung und Abwärme führen zur Verstärkung der klimawandelbedingten, lokalklimatischen Überwärmungseffekte.

Der Klimawandel wiederum hat folgende Auswirkungen auf das Vorhaben:

- Häufigere Hitzebelastung des Menschen bei fehlender Beschattung und wärmespeichernden Baumaterialien im Außenbereich und
- erhöhter Bedarf an Kühlung der Innenräume.

Die klimaökologische Bewertung hat gezeigt, dass das Vorhaben eine lokalklimatische Überwärmung forciert, die insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel auch indirekte Folgen für das thermische Belastungsgebiet in den topographisch tiefergelegenen Lagen von Kirschhausen haben kann. Kalt- und Frischluftströme werden vom Vorhaben jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### **10.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind extensiv genutzte Grünflächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von 67.220 Wertpunkten.

#### **10.7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planung führt zur Bebauung einer derzeit als Grünfläche genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Da das Plangebiet im Osten bereits an die bestehende Ortslage angrenzt, wird der Ortsrand zwar weiter ausgedehnt, das großräumige Landschaftsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung der Ortslage.

Durch die geplante Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden und Süden wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

#### **10.7.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **10.7.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine ca. 8.000 m<sup>2</sup> große, bisher unbebaute Fläche in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

#### **10.7.8 Auswirkungen auf den Menschen**

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Teilfläche der unversiegelten Flächen Heppenheims dauerhaft verloren. Diese ist jedoch für die Naherholung verhältnismäßig gering und schließt sich an die bereits vorhandene Bebauung an. Damit wird die Erholungsfunktion von Heppenheim durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die möglichen Auswirkungen in einem Schallgutachten auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

## **10.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **10.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

### **10.8.2 Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

## **10.9 Zusätzliche Angaben**

### **10.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung**

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Stadt Heppenheim beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

### **10.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

#### **10.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

#### **10.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

#### **10.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden daher rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistisch anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen auch geringer ausfallen.

#### **10.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

#### **10.9.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans

heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

### 10.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geographisches Informationssystem des Kreises Bergstraße
- BodenViewer Hessen
- „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019
- „Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021
- Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022
- „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021

### 10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 90 m<sup>2</sup> Sitzbereich), neu errichten. Insgesamt ergeben sich max. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Heppenheim die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

Planungsrechtlich befinden sich jedoch die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Entwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten, die aber nicht erheblich sind. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, wird im weiteren Verfahren eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

## 11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 11.1 Zielsetzung der Planung

Ein Vorhabenträger möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. 90 m<sup>2</sup> Sitzbereich), neu errichten. Gesamt ergeben sich max. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher neben der mit Schreiben vom 07.07.2021 gewährten Zulassung einer Zielabweichung auch eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zum Bebauungsplan wird angesichts der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entsprechend den Bestimmungen des BauGB ein Umweltbericht erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

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

### 11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

### 11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

*...wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt...*

## 11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es Ziel der Planung ist, die geplante Entwicklung eines Einzelhandelsmarkts planungsrechtlich abzusichern, um die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung sicherzustellen.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 20) geprüft. Beide geprüften Alternativstandort befinden sich südlich der Siegfriedstraße.



Standortalternativen, aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 21



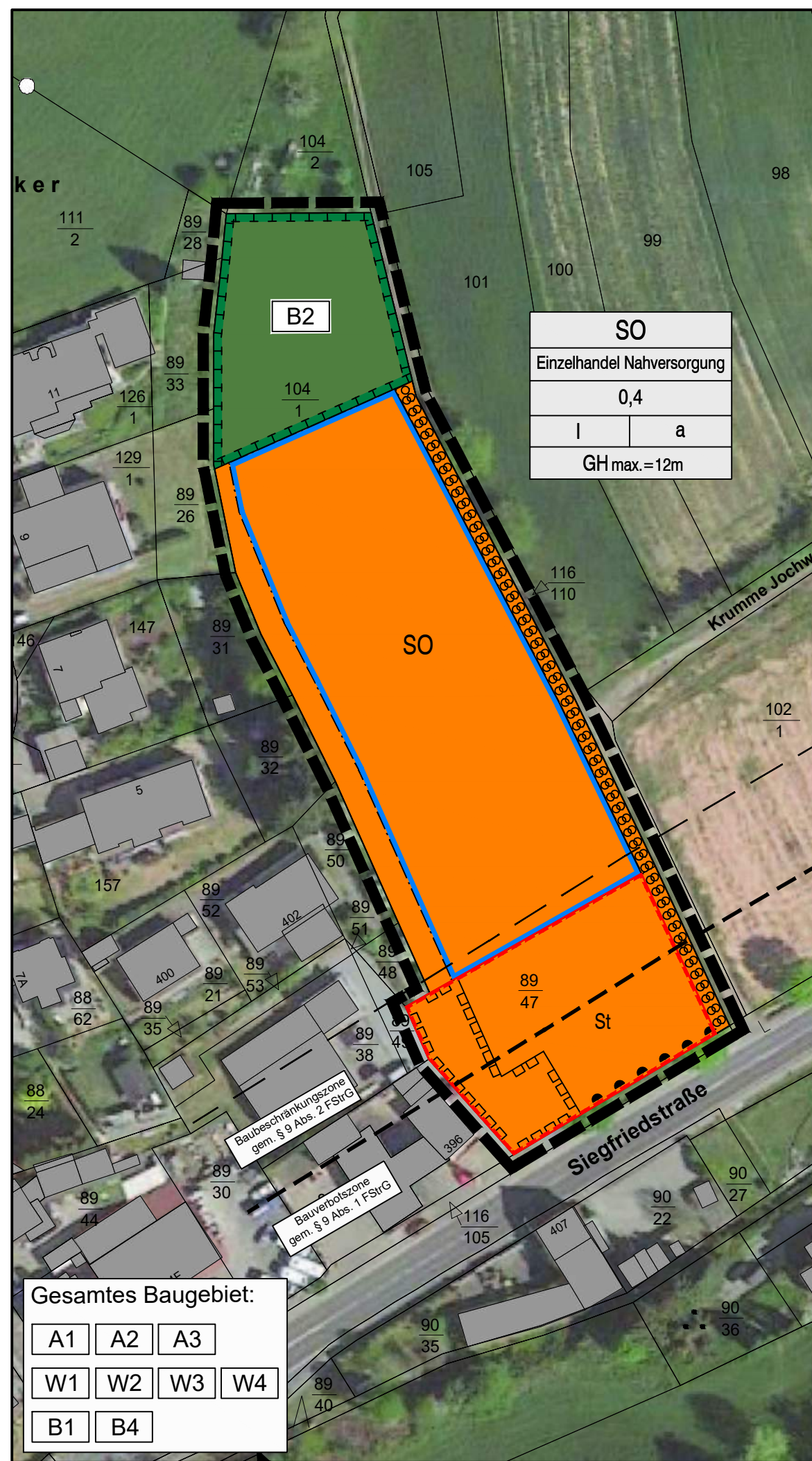
Alternativstandort Flurstück 21/1	Alternativstandort 91/21
Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes	Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes
trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend	unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend
Grundstücksgröße rund 3.100 m <sup>2</sup> , zu klein für die vorgesehene Nutzung	Grundstücksgröße rund 10.700 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung
Lage zurückversetzt von der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestelle, Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch	Lage abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen, ohne direkte Einsehbarkeit, Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen
Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr	Wohnhäuser 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).	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.

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.

Der gewählte Standort ist der zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung günstigste Standort.

Anlage 1: Maßnahmenplan



**Stadt Heppenheim  
"Lebensmittelmarkt östl.  
Waldstraße"  
Maßnahmenplan**

**LEGENDE**

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete  
"Einzelhandel/Nahversorgung"  
(§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- |              |  |
|--------------|--|
| 0,4          | Grundflächenzahl                         |
| 1            | Zahl der Vollgeschosse,<br>als Höchstmaß |
| GHmax.10,0 m | Gebäudehöhe, als Höchstmaß               |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsfächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und  
Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- B. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Bauverbotszone gem. § 9 Abs.1 FStrG
- Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs.2 FStrG

Gesamtes Baugebiet:

A1	A2	A3	
W1	W2	W3	W4
B1	B4		

**Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

**A 1: Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar begonnen werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet  
Festsetzung 6.1

**A 2: Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet  
Festsetzung 6.4

**A 3: Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet  
Festsetzung 6.5

**A 4: Gehölzerhalt am westlichen Plangebietsrand**  
Gültigkeitsbereich: westlicher Rand des Plangebietes  
Festsetzung 8.1

**Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

**W 1: Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet  
Festsetzung 6.3

**W 2: Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Baugebiet  
Festsetzung 6.6

**W 3: Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Plangebiet  
Festsetzung 6.2

**W 4: Dachflächenbegrünung bzw. Nutzung erneuerbarer Energien**  
Gültigkeitsbereich: gesamtes Plangebiet  
Festsetzung 8.3

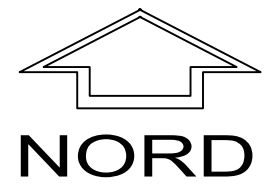
**Begrünungsmaßnahmen**

**B 1: Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen.**  
Gültigkeitsbereich im gesamten Plangebiet  
Festsetzung 8.4

**B 2: Anpflanzung von Laubbäumen**  
Gültigkeitsbereich: nördlicher Teil des Plangebietes  
Festsetzung 8.6

**B 3: Randeingrünung in Richtung Osten**  
Gültigkeitsbereich: östlicher Teil des Plangebietes  
Festsetzung 8.2

**B 4: Fassadenbegrünung in Richtung Osten und Norden**  
Gültigkeitsbereich: gesamte Plangebiet  
Festsetzung 8.4



PLANUNGSBÜRO  
**PISKE**  
Telefon 06 21 / 54 50 31  
info@piske.com | www.piske.com

Stadt Heppenheim	
PROJEKT	Bebauungsplan Nr.9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße"
PLAN	Maßnahmenplan

PROJ.NR.	2140	PLAN NR.	3.2
BEARB.	De		
GEZ.	MK	MASSTB	1:1000
BL.GR.	58/30	DATUM	März 2022

Anlage 2:    Ausgleichsbilanzierung

**Stadt Heppenheim, Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße"**

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		12	13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Bitte gliedern in:			Eigene Blätter für :		Übertrag								
1. Bestand			Zusatzbewertung,		von Blatt:								
2. Zustand nach Ausgleich			getrennte Ersatzmaßnahmen										
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>													
F Ä C H E N B I L A N Z							0		0				
	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität	35	1250			43750		0			43750	
	10.610	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdur	6	530			3180		0			3180	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	6360			101760		0			101760	
							0		0				
	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>												
							0		0				
							0		0				
		10.710	Dachfläche,	3			2640		0		7920		-7920
		10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdur	6			2640		0		15840		-15840
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und stru	14			1310		0		18340		-18340	
	2.400	Neuanlage von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Au	27			310		0		8370			
	6.370	Naturnahe Grünlandanlage	25			1240		0		31000			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				8140		8140		148690		81470		67220	

Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____ )	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____ )	
Summe	67220

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	x Kostenindex	0,35 EUR
	Summe EURO		23.527 EUR

**Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!** EURO Abgabe

Anlage 3:    Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

**Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf			
			Standorttypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standorttypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Standorttypisierung; Biotopentwicklungspotenzial*	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	0,13		3,00	3,00	5,00	0,00	3,00	2,75	5,00	0,00	0,40	0,36	0,66
Bauflächen (Hauptanlagen)	dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	0,13		3,00	2,00	4,00	0,00	3,00	1,75	4,00	0,00	0,40	0,23	0,53
Bauflächen (Nebenanlagen)	Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Rasenfugen)	0,13		3,00	3,00	5,00	0,00	2,50	2,50	4,50	0,00	0,33	0,33	0,59
Bauflächen (Nebenanlagen)	Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Rasenfugen)	0,13		3,00	2,00	4,00	0,00	2,50	1,50	3,50	0,00	0,33	0,20	0,46
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	bodenkundliche Baubegleitung	0,08		2,25	2,25	3,75	0,00	2,10	1,80	3,00	0,00	0,16	0,14	0,23
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	bodenkundliche Baubegleitung	0,08		3,00	1,50	1,50	0,00	2,40	1,20	1,20	0,00	0,19	0,09	0,09
nicht versiegelbare Flächen	bodenkundliche Baubegleitung	0,07		2,25	2,25	3,75	0,00	1,80	1,80	3,00	0,00	0,12	0,12	0,20
nicht versiegelbare Flächen	bodenkundliche Baubegleitung	0,07		2,25	1,50	3,00	0,00	1,80	1,20	2,40	0,00	0,12	0,08	0,16
<b>Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)</b>											0,00	2,05	1,55	2,92
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>											6,52			

*Erläuterung:*  
[Eintragen der geplanten Minderungsmaßnahme \(MM\) sowie deren Wirkung auf die WS \(vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe\)](#)

\*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

- Anlage 4: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019





# 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](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://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 m<sup>2</sup> (zzgl. Backshop mit ca. 180 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> VK bzw. 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	6
3. Definitionen	8
4. Vorhabenbeschreibung	9
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>12</b>
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
<b>III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben</b>	<b>24</b>
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Heppenheim	24
2. Wettbewerbssituation in angrenzenden zentralen Orten	26
3. Fazit der Wettbewerbsanalyse	27
<b>IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>29</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	29
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	32
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>33</b>
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
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>45</b>

## **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zuzüglich ca. 180 m<sup>2</sup> für einen vermieteten Backshop einschließlich Café neu errichten.

Mit der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>). 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 1990<sup>1</sup>
- /// 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>2</sup> 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):

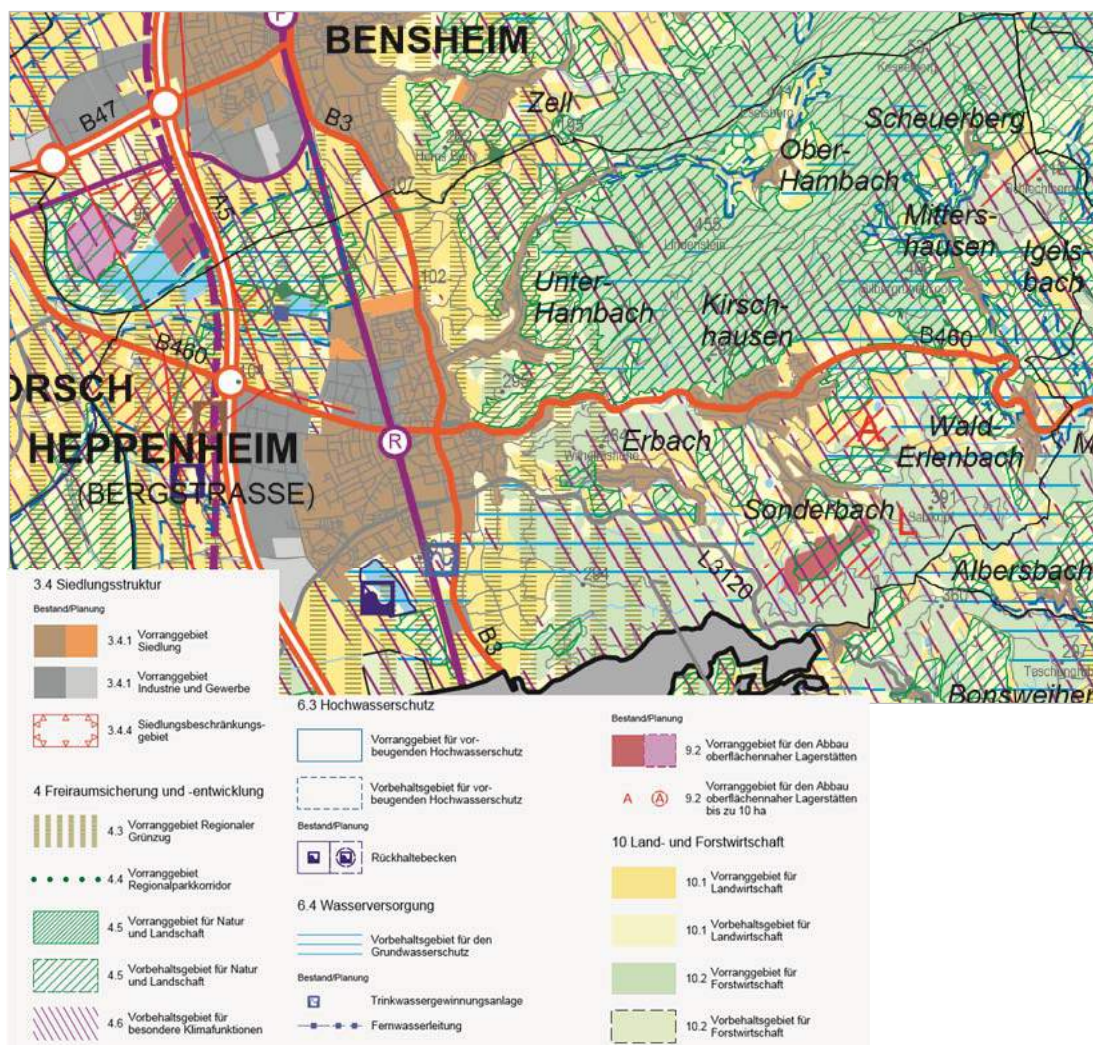
- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** 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.

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

<sup>2</sup> In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.<sup>4</sup>

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.) unterschieden<sup>5</sup>.

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 m<sup>2</sup> VK** errichtet werden.

Angeschlossen wird ein **Backshop** mit ca. 180 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>4</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2018, Köln 2018, S. 381.

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)<sup>6</sup> 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 m<sup>2</sup> VK) als bei den Konkurrenten (von ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bei Netto bis zu 10.350 € / m<sup>2</sup> VK bei Aldi Süd)<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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-nahversorgungsrelevanten<sup>8</sup> Sortimenten zuzuordnen; hierzu gehören bei Norma Tiernahrung / -bedarf, Textilien, Technik und digitale Produkte.<sup>9</sup> 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 m<sup>2</sup> VK)<sup>10</sup>. Etwa 85 % der Umsätze werden mit Nahrungs- und Genussmitteln, rund 15 % mit Nonfood (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung) erzielt<sup>11</sup>.

Wie alle Discounter in Deutschland strebt nun auch Norma für seine Märkte großzügigere Flächen von deutlich über 800 m<sup>2</sup> VK an. Der neuste Typ bei Norma umfasst standardmäßig 1.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK, einschließlich der Verkaufsfläche im Bäckerei-Café) unterhalb des Anhaltswerts von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m<sup>2</sup> VK).

<sup>8</sup> Zuordnung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalem Flächennutzungsplan.

<sup>9</sup> Quelle: Angaben der NORMA NL-Rheinböllen, Stand August 2019.

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

<sup>11</sup> 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 Einwohnern<sup>12</sup> 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 erreichbar<sup>13</sup>. 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.<sup>14</sup> Auch der Tourismus weist in Heppenheim eine erhebliche Bedeutung mit positiver Tendenz auf (rund 115.000 Übernachtungen im Jahr 2018)<sup>15</sup>.

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. 128,1<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Quelle: Stadt Heppenheim, Stand 31.12.2018, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

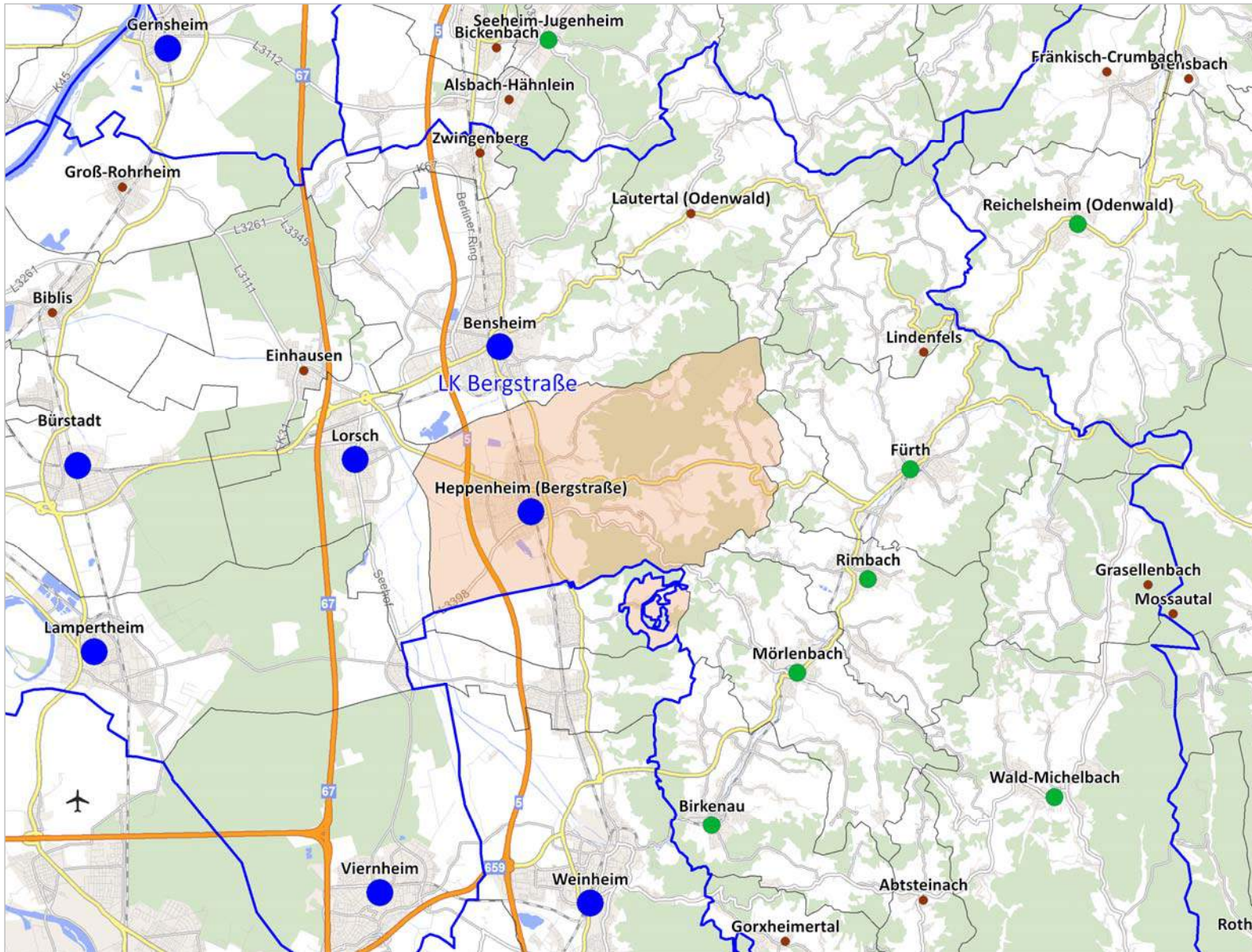
<sup>13</sup> Ausgenommen Lautertal, wohin keine direkte Straßenverbindung von Heppenheim aus existiert.

<sup>14</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2018, nur sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze.

<sup>15</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik 2018.

<sup>16</sup> 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
<b>Heppenheim</b>	<b>25.376</b>	<b>26.008</b>	<b>632</b>	<b>2,5%</b>
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%
<b>LK Bergstraße</b>	<b>262.796</b>	<b>269.794</b>	<b>6.998</b>	<b>2,7%</b>

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 Einwohnern<sup>17</sup>. 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 km<sup>2</sup> 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 Einwohnern<sup>18</sup> der mit Abstand größte.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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.

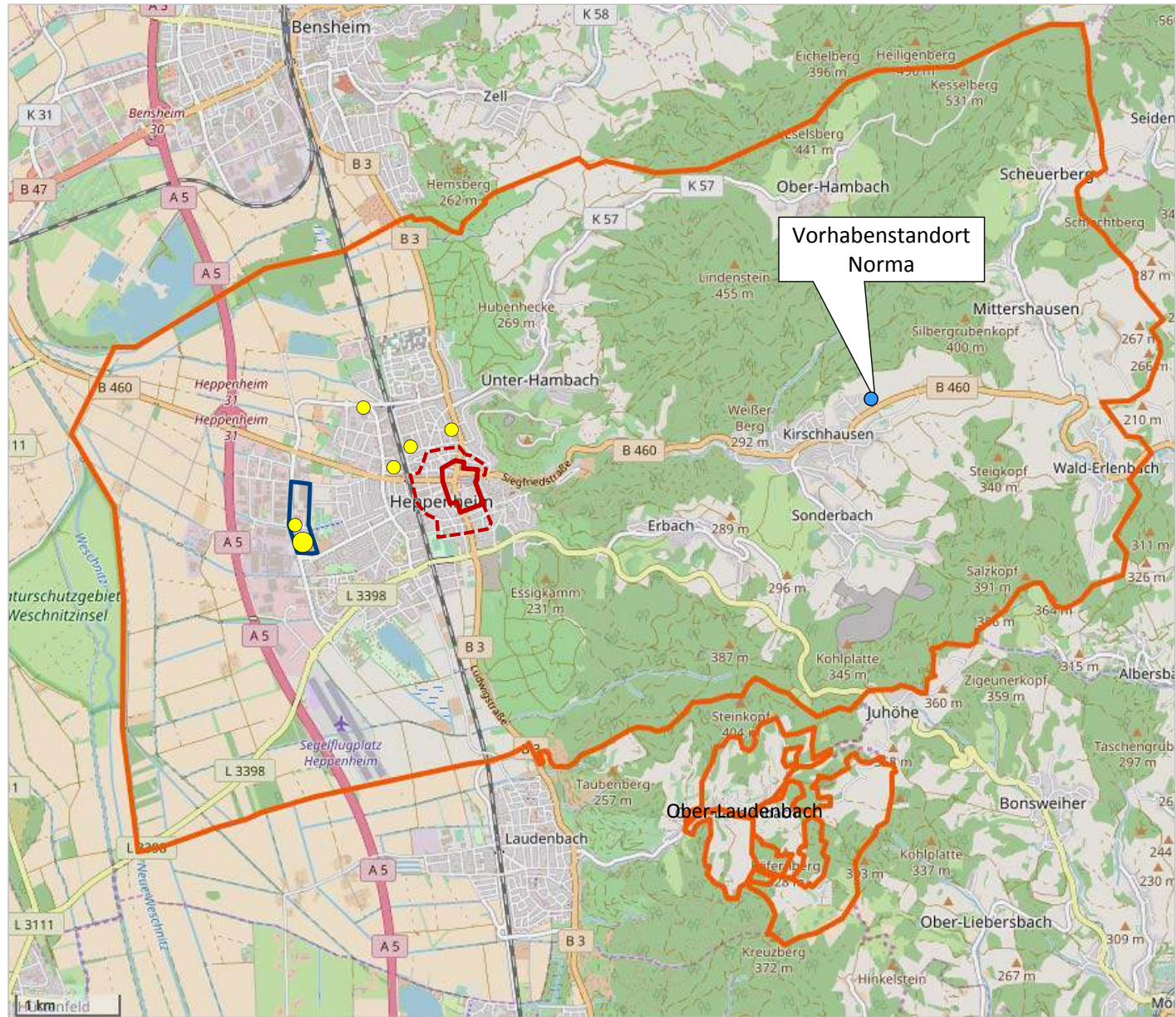
Die **Stadtteile** Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg, östlich der Kernstadt, liegen von der Innenstadt mindestens 5 km entfernt und sind durch die Siegfriedstraße (B 460) angebunden. Der Stadtteil Erbach im südöstlichen Stadtgebiet ist durch das Erbacher Tal aus der 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 m<sup>2</sup> VK
- } Abgrenzung gemäß Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP

Kartengrundlage: [www.openstreetmap.org](http://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 m<sup>2</sup> 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**



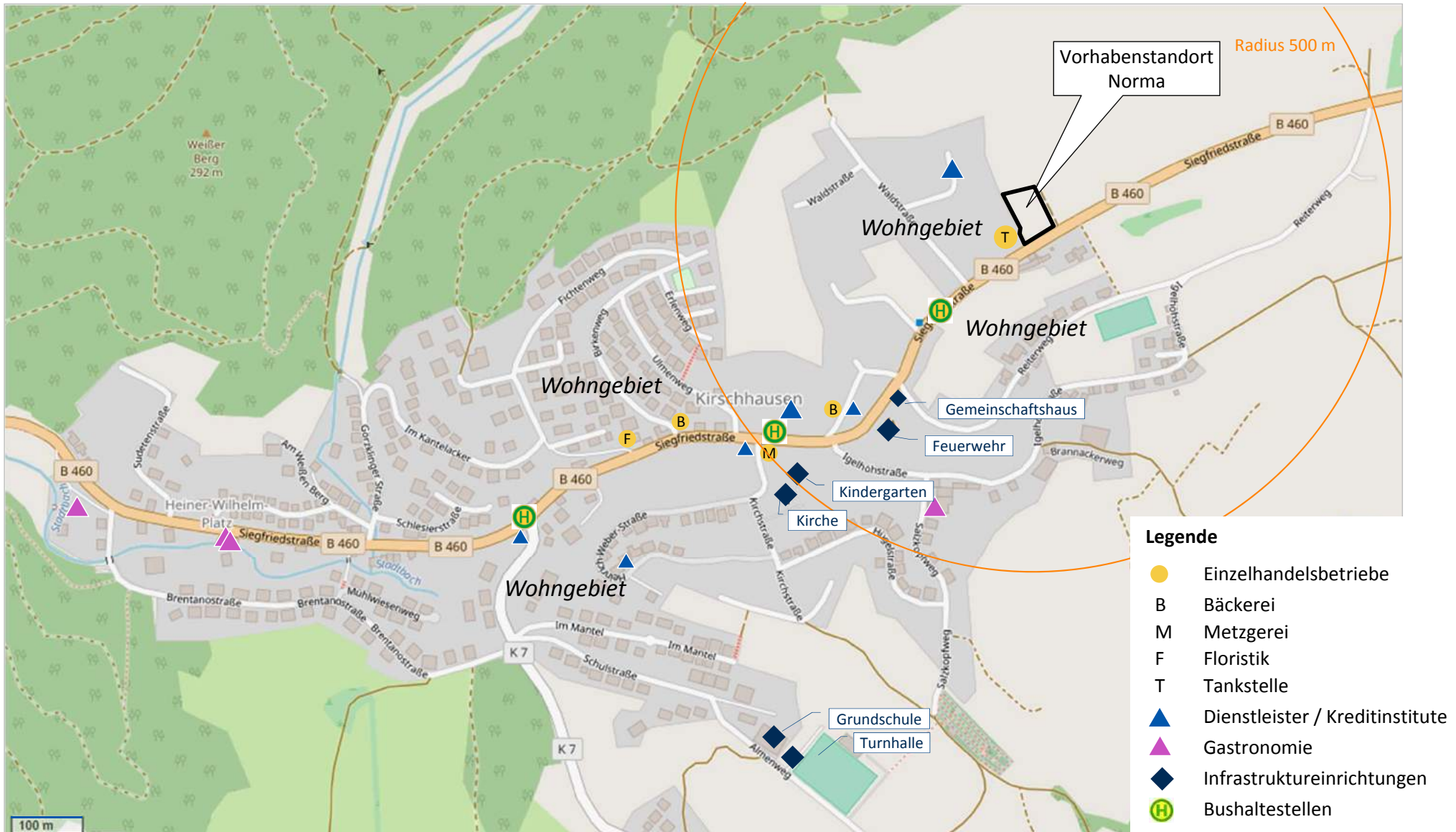
**Foto 4: Blick zum Vorhabenstandort, aus Kirschhausen kommend**



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 Heppheimer 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 Heppheimer 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.<sup>19</sup> Im Stadtteil leben relativ viele ältere Menschen (26,5 % der Bevölkerung Kirschhausens ist mindestens 65 Jahre alt<sup>20</sup>). Ihr Anteil liegt deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Heppenheim (21,8 %) und des Regierungsbezirks Darmstadt (19,1 %).<sup>21</sup>

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.

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

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

<sup>21</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 EW<sup>22</sup>), 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.

<sup>22</sup> 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)<sup>23</sup>, 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 m<sup>2</sup> VK. Die Umsatzleistung dürfte bei ca. 0,9 – 1,0 Mio. € liegen.

In den Stadtteilen **Sonderbach** und **Wald-Erlenbach** gibt es keine Lebensmittelanbieter mehr<sup>24</sup>.

**Im übrigen Stadtgebiet von Heppenheim** sind folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte<sup>25</sup> als Hauptwettbewerber des geplanten Norma-Markts zu nennen:

- (1) **REWE Center** (SB-Warenhaus), Tiergartenstraße, mit ca. 8.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK, moderner, gut frequentierter Markt, autokundenorientierte Gewerbegebietslage in der Einzelhandelsagglomeration

<sup>23</sup> Angebot: Eier, Nudeln, Dosenwurst, Kochkäse, Apfelwein, zeitweise Brot.

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

<sup>25</sup> Nur Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK; angegebene Verkaufsflächen gerundet.



Tiergartenstraße, Zuführungseffekte durch weitere Lebensmittel- und Fachmärkte im Nahumfeld

- (4) **Lidl** (Discounter), Lilienthalstraße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK (Erweiterung auf ca. 1.290 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK, modernisierter, durchschnittlich frequentierter Markt, autokundenorientierte Gewerbegebietslage, Solitärstandort
- (6) **Netto** (Discounter), Darmstädter Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festgestellt<sup>26</sup>. Hiervon befinden sich ca. 395 m<sup>2</sup> VK im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, ca. 16.145 m<sup>2</sup> in der übrigen Kernstadt und ca. 135 m<sup>2</sup> VK in anderen Stadtteilen.<sup>27</sup> Den Versorgungsschwerpunkt stellt das Gewerbegebiet Tiergarten mit ca. 10.300 m<sup>2</sup> VK dar (v. a. im REWE-Center, bei Aldi und denn's).

<sup>26</sup> Ohne Drogeriemarkt Müller, einschließlich neuem denn's Biomarkt.

<sup>27</sup> 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 beziffern<sup>28</sup>. 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 m<sup>2</sup> VK umfasst, sowie einem Penny- und einem Netto-Discounter mit jeweils ca. 700 – 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK. Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz<sup>29</sup> ist auf ca. 13 – 14 Mio. € zu schätzen.

Auf die Ortsmitte von Rimbach entfallen hiervon ca. 865 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK. Der mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielte Umsatz<sup>30</sup> wird auf ca. 31 –

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

<sup>29</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

<sup>30</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Umsatz<sup>31</sup> 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 Lebensmittelleinkäufe 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-

<sup>31</sup> Bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

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

**Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m<sup>2</sup> VK)**

Firma	Betriebstyp	Adresse	Lage	VK in m <sup>2</sup>
<b>Heppenheim (ca. 5 – 6 km entfernt)</b>				
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
<b>Fürth (ca. 7 – 9 km entfernt)</b>				
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
<b>Rimbach (ca. 8 – 9 km entfernt)</b>				
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 Heppenheims 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)<sup>32</sup>.

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.

<sup>32</sup> 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 m<sup>2</sup> VK)

### Legende

#### Wettbewerber

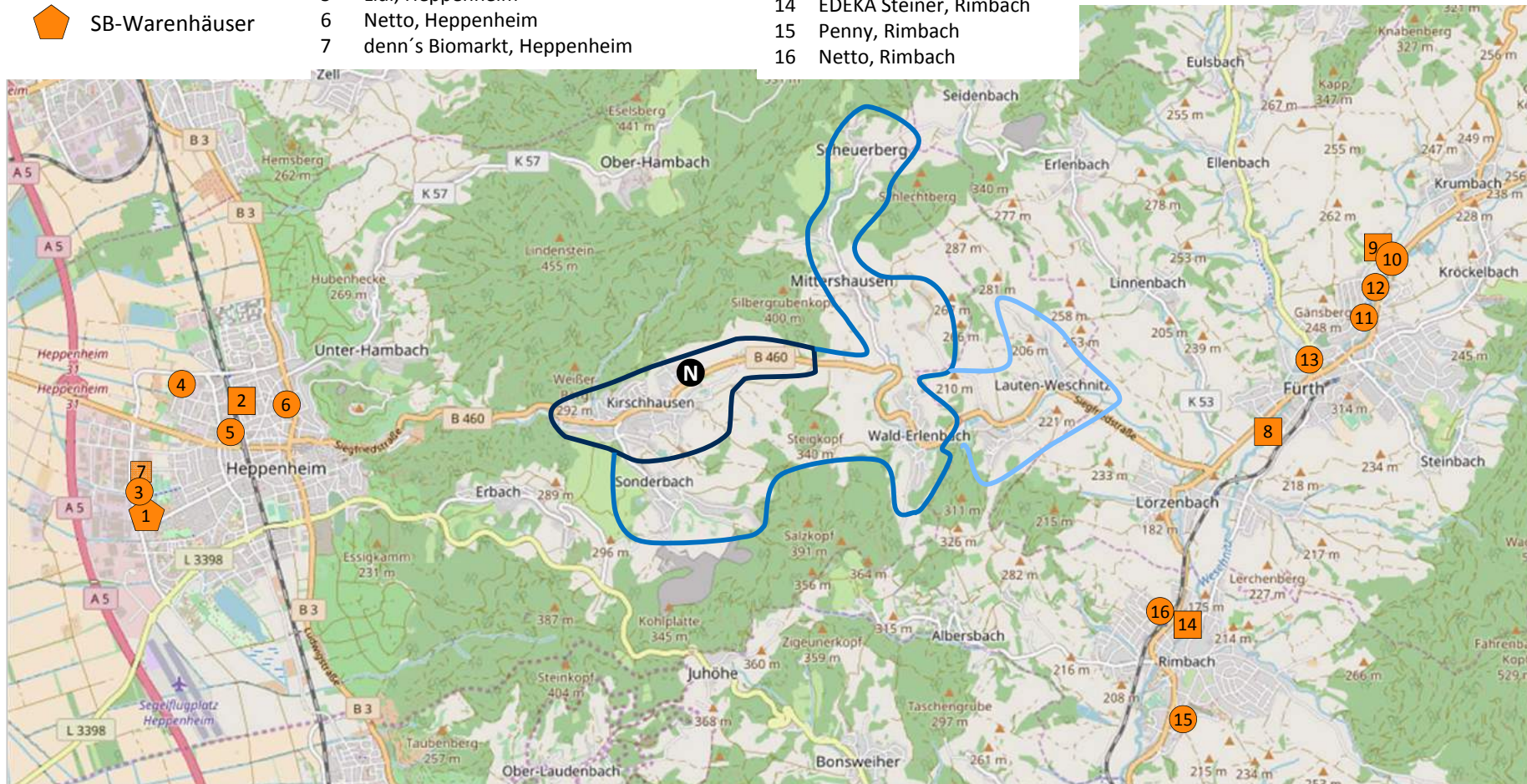
- Discounter
- Supermärkte
- ◆ SB-Warenhäuser

- 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)<sup>33</sup>.

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
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>ca. 4.740</b>	<b>10,9</b>

\* 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

<sup>33</sup> 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. €<sup>34</sup>). 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.

<sup>34</sup> Basierend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 720 m<sup>2</sup> 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 %
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>10,9</b>		<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,7</b>	<b>80 %</b>
Streuumsätze**			0,6	0,1	0,7	20 %
<b>Insgesamt</b>			<b>2,9</b>	<b>0,5</b>	<b>3,4</b>	<b>100 %</b>

\* 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. €
<b>Umlenkung insgesamt</b>	<b>3,1 – 3,2 Mio. €</b>		<b>3,6 – 3,7 Mio. €</b>

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 kann<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> 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 sind<sup>36</sup>. 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 Einkaufsmärkte<sup>37</sup>) 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 Heppenheimer **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

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> 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 leben<sup>38</sup>. 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 / Altstadt<sup>39</sup> 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 m<sup>2</sup> VK)<sup>40</sup>. 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

<sup>38</sup> Quelle: Stadt Heppenheim, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

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

<sup>40</sup> GMA-Beispielrechnung; basierend auf einer fiktiven Flächenleistung von ca. 4.500 € je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche<sup>41</sup> 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.

<sup>41</sup> 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 m<sup>2</sup> VK<sup>42</sup> 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 m<sup>2</sup> am Standort Heppenheim-Kirschhausen als raumverträglich zu betrachten.**

<sup>42</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)**, zzgl. Bäckerei-Café mit ca. 180 m<sup>2</sup> (davon max. 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
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 <sup>2</sup> VK)	31
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Heppenheim 2009 – 2019 im Vergleich	14
Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 400 m <sup>2</sup> 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
<b>Fotoverzeichnis</b>	
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