

**STADT EPELHEIM
RHEIN-NECKAR-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN „SEESTRASSE 71 –
1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

JANUAR 2018

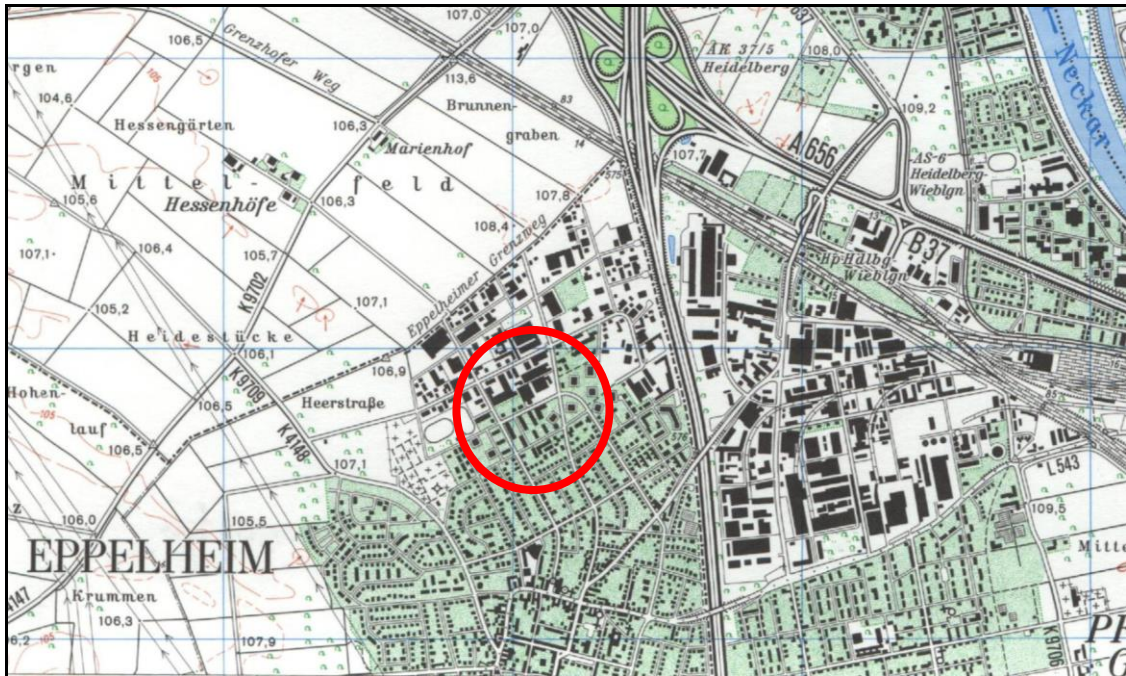
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	11
5.1 Naturschutz	11
5.2 Wasserrecht	11
6. Einzelhandelsversorgung der Stadt Eppelheim	12
6.1 Bestehende Einzelhandelsstandorte	12
6.2 Veränderungen in der Lebensmittelversorgung seit 2004	12
6.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Eppelheim	13
6.4 Sortimentsliste	16
7. Planung	18
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	18
7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	18
7.1.2 Umfang der Erweiterung	18
7.1.3 Sortimentsstruktur	19
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	20
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	21
7.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.3 Verkehrserschließung	21
7.4 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	21
7.5 Ver- und Entsorgung	22

8. Auswirkungen auf den Einzelhandel	22
8.1 Räumliches Einzugsgebiet	22
8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	23
8.4 Umsatzherkunft	24
8.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	25
9. Bodenordnung	26

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Eppelheim zwischen der Handelsstraße und der Gutenbergstraße westlich der Seestraße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Gutenbergstraße
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 3151/30
- im Süden
durch die nördliche Grenze des bestehenden Drogeriemarkts auf Flurstück 3151/1
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstücks 3151/23.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:
3151/1 teilweise

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

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Grundstück Seestraße 71 einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 850 m² auf bis zu 1.070 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

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

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich aktuell in einem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Seestraße 71“ überplanten Bereich. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, beschränkt jedoch die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 850 m².

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

Aus Sicht der Stadt Eppelheim hat sich im Bereich der Seestraße ein Einzelhandelschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch vor dem Hintergrund von erfolgten oder geplanten Einzelhandelsansiedlungen in Nachbargemeinden so entwickelt werden soll, dass Eppelheim seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

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

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

3. Verfahren

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

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

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

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

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Eppelheim Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein,

dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Stadt Eppelheim keine zentralörtliche Funktion zu.

In der Planzeichnung ist das Plangebiet als “Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand” dargestellt.

Zum Einzelhandel gelten folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Untertzentren zulässig (Zentralitätsgebot)
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot). Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht.
- Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische

und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

- Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Planungsgebiet als Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dar.

Ergänzend zum Flächennutzungsplan besteht die am 28.05.2004 in Eppelheim unterzeichnete „Vereinbarung zum Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Flächennutzungsplans“ zwischen der Stadt Eppelheim und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim. Diese Vereinbarung wurde im Zusammenhang mit der Ansiedlung des ALDI- und REWE-Marktes geschlossen und war Voraussetzung dafür, dass diese damalige Einzelhandelsentwicklung betrieben werden konnte.

In diesem Vertrag werden die wesentlichen, aus dem Einzelhandelskonzept des Nachbarschaftsverbandes entwickelten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Eppelheim vertraglich fixiert. Weiterhin ist ein lokales Standortkonzept, bestehend aus dem gewachsenen Ortskern und Einzelhandelsstandorten an der Heerstraße (LIDL-Markt), an der Boschstraße (EDEKA, zwischenzeitlich geschlossen), Seestraße 71 (ALDI und REWE) sowie im früheren Bahnhofsgelände (EDEKA), enthalten. Es ist dargelegt, dass mit diesen Standorten die Eppelheimer Wohnbauflächen vollständig abgedeckt werden und dass mit diesen Flächen das Expansionspotenzial an Verkaufsfläche zur Sicherung der Nahversorgung in Eppelheim für die nächsten 10 Jahre ausgeschöpft ist.

Damit die Nahversorgungsfunktion der Stadt Eppelheim und der benachbarten Siedlungseinheiten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander bleiben, hat sich die Stadt Eppelheim unter anderem verpflichtet, die Altbebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete auf die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung umzustellen und in allen bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften auszuschließen.

Aufgrund der Bestimmungen der zwischen der Stadt Eppelheim und dem Nachbarschaftsverband geschlossenen Einzelhandelsvereinbarung vom 28.05.2004 ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Vereinbarung bestimmt für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe an der Seestraße jeweils maximale Verkaufsflächen. Allerdings ist die Stadt Eppelheim derzeit dabei, einen wichtigen Bestandteil der Vereinbarung umzusetzen, indem sie bestehende Altbebauungspläne für Gewerbegebiete an die aktuelle BauNVO anpasst.

Da sich außerdem der Verkaufsflächenumfang im Bereich der Nahversorgung in Eppelheim in jüngerer Zeit wegen der Geschäftsaufgabe eines größeren Marktes verringert hat, ergibt sich nun wieder ein gewisser Spielraum für die moderate Erweiterung bestehender Betriebe. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch eine mäßige Erweiterung des bestehenden Marktes nicht beeinträchtigt.

Ein Bedarf für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes lässt sich aus den Veränderungen jedoch nicht ableiten. Im Gegensatz zur moderaten Erweiterung bestehender Betriebe könnte es bei einer Neuansiedlung zur Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen vor allem im Ortskern kommen. Eine solche Neuansiedlung bedürfte demnach einer grundlegenden Überprüfung der vorhandenen Rahmenbedingungen und müsste von einem neuen Einzelhandelskonzept begleitet werden.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan rechtskräftige Bebauungsplan „Seestraße 71“.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Zulässig ist Einzelhandel in Form eines Discounter-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m²
- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2000 m²
- die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige private Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe 11,00 m.
- Die Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge, definiert.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seestraße 71“. Die Änderung 1 des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf die als „SO 2“ festgesetzten Flächen.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1 Naturschutz

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

5.2 Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“ vom 07.01.2014.

Gemäß der Rechtsverordnung gelten in der Schutzzone III B unter anderem folgende, in Bezug auf ein Gewerbegebiet relevante Nutzungseinschränkungen:

- Abwasserbehandlungsanlagen sowie Anlagen zur Entsorgung von Abfällen sind unzulässig.
- Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist unzulässig, sofern ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt.
- Sofern durch Vorkehrungen sichergestellt ist, dass ein Eindringen in den Boden/das Grundwasser nicht erfolgen kann, ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das gewerbsmäßige Reparieren sowie das Waschen von Kraftfahrzeugen, die Errichtung von Umspannstationen, zulässig.

Die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete ist zulässig, sofern sie mit den Schutzziele der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar ist, wenn keine Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Ausweisung entgegen stehen, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird und die geplante Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegensteht.

Weiterhin ergeben sich an die Abwasserkanalisation besondere Anforderungen.

Die Schutzgebietsverordnung steht einer Einzelhandelsnutzung des Planungsgebietes somit nicht grundlegend entgegen. Vielmehr ergeben sich im Wesentlichen nur besondere Anforderungen an die Ausführung von baulichen Anlagen.

6. Einzelhandelsversorgung der Stadt Eppelheim

6.1 Bestehende Einzelhandelsstandorte

Die bestehende Einzelhandelsstruktur in Eppelheim wird aktuell im Wesentlichen durch zwei Standortbereiche und zwei Einzelstandorte geprägt.

Der innerstädtische Geschäftsbereich der Stadt Eppelheim erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Scheffelstraße. Dieser Bereich ist durch eine lebendige Mischung von kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen sowie durch die innerstädtische Wohnnutzung geprägt. Aufgrund der Versorgungsfunktion für den Stadtkern von Eppelheim und die umgebenden Wohngebiete ist dieser Bereich als faktischer zentraler Versorgungsbe- reich zu werten, der jedoch noch nicht durch ein Einzelhandelskonzept abschlie- ßend fixiert wird.

Durch insgesamt drei Lebensmittelmärkte (Rewe, Aldi, Norma) und einen Droge- riemarkt (DM) hat sich im Bereich der Seestraße / Handelsstraße im nördlichen Gewerbegebiet ein weiterer Schwerpunkt für nahversorgungsrelevanten Einzel- handel etabliert. In diesem Bereich besteht über den aktuellen Bestand hinaus ei- ne Baugenehmigung zur Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Fachmärkten aus den Sortimenten Haustiere, Schuhe, Mode sowie weiterer noch nicht be- stimmter Fachmärkte mit Non-Food-Sortiment. Das Fachmarktzentrum schließt dabei den Ersatz des bestehenden Norma- Marktes durch einen anderen Le- bensmitteldiscounter (Netto) ein.

Weitere nahversorgungsrelevante Einzelstandorte ergeben sich mit dem beste- henden Markt der Fa. LIDL am nordwestlichen Stadtrand an der Handelsstraße und mit dem Standort der Fa. EDEKA an der Rudolf-Wild-Straße am südlichen Stadtrand.

6.2 Veränderungen in der Lebensmittelversorgung seit 2004

Gegenüber dem nahversorgungsrelevanten Bestand an Einzelhandelsmärkten zum Zeitpunkt der „Vereinbarung zum Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Flächennutzungsplans“ zwischen der Stadt Eppelheim und dem Nachbarschafts- verband Heidelberg – Mannheim vom 28.05. 2004 ergaben sich zwischenzeitlich folgende Veränderungen:

- Die Filiale der Fa. Penny (700 m² Verkaufsfläche) in der Handelsstraße wurde geschlossen.
- Dieser Marktstandort mit seiner Verkaufsfläche von 700 m² wurde von der Fa. Norma übernommen, die daraufhin ihre Filiale an der Wieblinger Straße (300 m² Verkaufsfläche) geschlossen hat. Der frühere Standort ist zwischenzeitlich durch ein Ärztehaus genutzt.
- Der städtebaulich integriert gelegene EDEKA-Standort (ca. 1.000 m² Ver- kaufsfläche) an der Boschstraße im Übergangsbereich von den Wohnsied- lungsflächen zu den nördlichen Gewerbegebieten wurde Ende 2012 aufgege-

ben; eine Nachfolgenutzung durch einen gleichwertigen Einzelhandelsbetrieb zeichnet sich nicht ab.

Die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel hat sich somit seit 2004 um ca. 1.300 m² verringert.

6.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Eppelheim

Bereits in der „Vereinbarung zum Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Flächennutzungsplans“ zwischen der Stadt Eppelheim und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim vom 28.05. 2004 ist ein lokales Standortkonzept für die Einzelhandelsversorgung von Eppelheim enthalten. Dieses Standortkonzept bestand ursprünglich aus dem gewachsenen Ortskern und den Einzelhandelsstandorten an der Heerstraße (LIDL-Markt), an der Boschstraße (EDEKA), Seestraße 71 (ALDI und REWE) sowie im früheren Bahnhofsgebiet (EDEKA). Mit diesen Standorten konnte die Eppelheimer Wohnbauflächen vollständig abgedeckt werden.

Aufgrund der in Kapitel 6.2 dargelegten Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, aber auch aufgrund verschiedener Planungen von Investoren für Einzelhandelsvorhaben an städtebaulich problematischen Standorten hat sich die Stadt Eppelheim im Jahr 2015 entschlossen, ein Einzelhandelskonzept aufzustellen.

Die Stadt Eppelheim hält im Entwurf des Einzelhandelskonzepts auch nach Schließung des EDEKA-Marktes an den Grundzügen des bisherigen lokalen Standortkonzeptes fest und schreibt dieses nur punktuell fort:

1. Der gewachsene Stadtkern ist weiterhin die Hauptlage für den Einzelhandel. Durch Vielfalt an Sortimenten und Geschäftsgrößen soll eine ortsbezogene Attraktivität gesichert und weiterentwickelt werden. Diese Hauptlage kann auch für großflächigen Einzelhandel jeglicher Art genutzt werden.
2. An der Heerstraße besteht ein Standort für die Nahversorgung. Von diesem werden im 500 m-Einzugsbereich ca. 42 ha Wohnbaufläche erfasst.
3. An der Seestraße besteht in teilintegrierter Lage ein weiterer Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung. Von diesem Standort werden mit seinem 500-m-Einzugsbereich ca. 20 ha Wohnbaufläche erfasst.
4. Am südlichen Ortsrand besteht ein Standort für die Nahversorgung. Von diesem werden im 500 m-Einzugsbereich ca. 37 ha Wohnbaufläche erfasst.

Soweit den Standorten nur eine Funktion für die Nahversorgung zukommt, können dort über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus weitere zentrenrelevante Sortimente nur auf untergeordneten Teilen der Verkaufsflächen angeboten werden. Eigenständige Fachmärkte mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen.

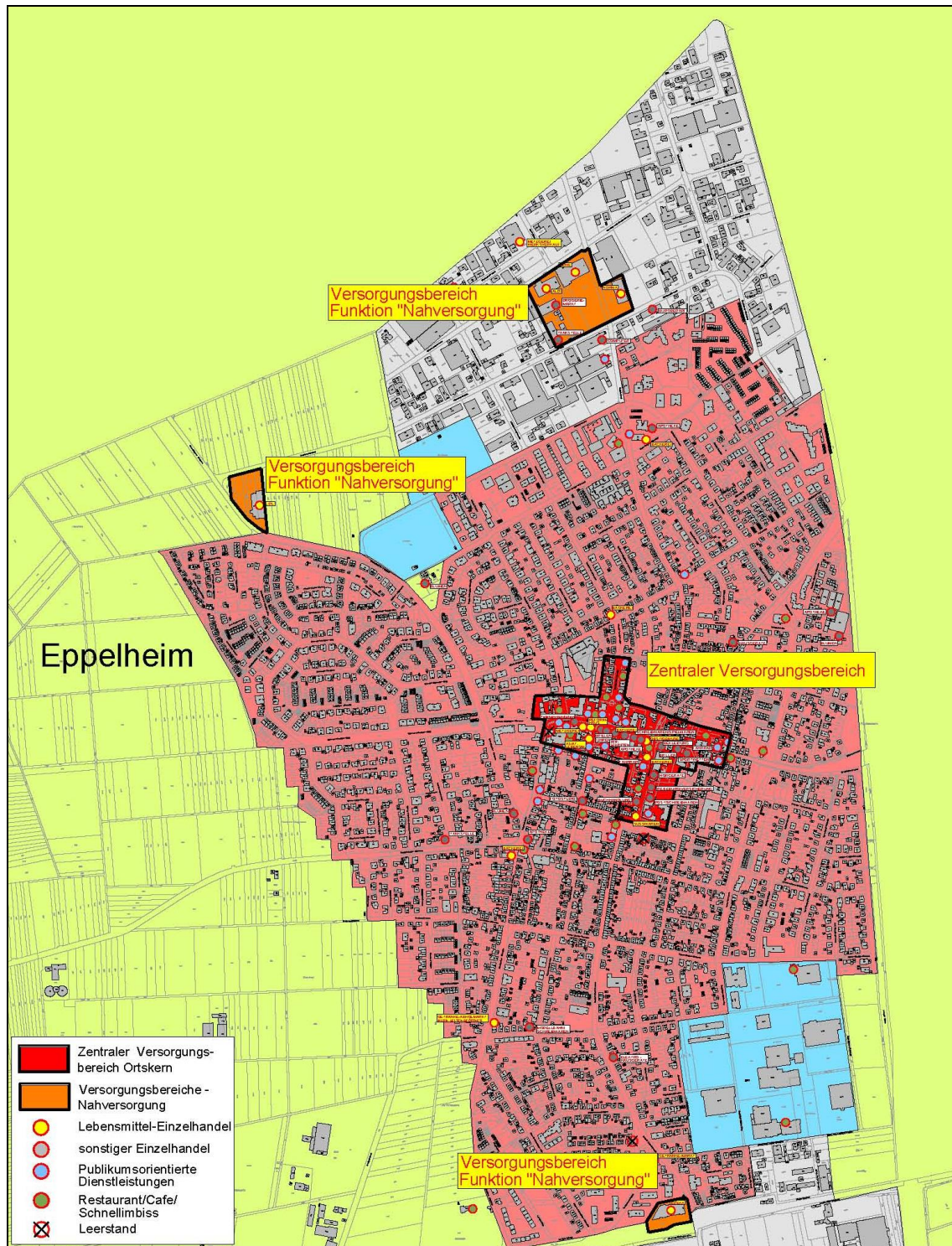
Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts wurde in der Entwurfsfassung vom 14.04.2016 mit den Nachbargemeinden, dem Regierungspräsidium, dem Verband

Region Rhein-Neckar, dem Landratsamt und dem Nachbarschaftsverband sowie sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Ergänzend fand am 15.11.2016 eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, dem Verband Region Rhein-Neckar und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim statt, bei dem zu einzelnen Punkten des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts Modifikationen gefordert wurden.

Insbesondere wurde vereinbart, dass die drei außerhalb des Ortskerns gelegenen Einzelhandelsstandorte künftig nur als „Versorgungsbereiche – Nahversorgung“, nicht mehr jedoch als „Zentrale Versorgungsbereiche - Nahversorgung“ bezeichnet werden.

Bezüglich des konkreten Vorhabens wurde seitens des Regierungspräsidiums und des Verbands Region Rhein-Neckar signalisiert, dass die geplante Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes von 850 m² Verkaufsfläche auf 1.070 m² Verkaufsfläche mitgetragen werden kann. Ursache für diese Bereitschaft ist insbesondere, dass die Planungsabsicht bereits im Vorfeld zwischen Stadt Eppelheim und Nachbarschaftsverband Heidelberg vorabgestimmt war und dass vereinbart wurde, dass die Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente auf den bisherigen Stand eingefroren wird. Insgesamt wird die angedachte Verkaufsflächenerweiterung für den Standort als noch geringfügig eingeschätzt.

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzepts wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Seestraße 71“ zum Abschluss gebracht.



Zentraler Versorgungsbereich sowie zusätzliche Versorgungsbereiche – Funktion „Nahversorgung“ in der Stadt Eppelheim, gegenüber der Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzepts vom 14.04.2016 überarbeitet.

6.4 Sortimentliste

Neben der räumlichen Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche kommt im Einzelhandelskonzept der Festlegung der für diese Bereiche relevanten Sortimente eine hohe Bedeutung zu.

Die Abgrenzung der Sortimente in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf der einen Seite und in nicht-zentrenrelevante Sortimente auf der anderen Seite orientiert sich an den Definitionen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Demnach zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Im Einzelhandelserlass 2001 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind Listen zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungs- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente enthalten. Auch in der Vereinbarung zwischen der Stadt Eppelheim und dem Nachbarschaftsverband aus dem Jahr 2004 ist eine solche Liste enthalten.

Die Abgrenzung der Sortimente in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf der einen Seite und in nicht-zentrenrelevante Sortimente auf der anderen Seite orientiert sich im Wesentlichen an der Sortimentliste der Vereinbarung mit dem Nachbarschaftsverband aus dem Jahr 2004. Diese Sortimentliste deckt sich wiederum weitgehend mit den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

Allerdings wurde die Sortimentliste im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den bestehenden Gewerbegebieten geringfügig angepasst, indem Baby- und Kinderartikel sowie Fahrräder und Fahrradzubehör in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen wurden. Statt Blumen allgemein wurden nur Schnittblumen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet, um insbesondere den Verkauf von Pflanzen im Umfeld des Friedhofs nicht einzuschränken. Das Sortiment Hohl- und Stahlwaren wird aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente entfernt, da es sich aus Sicht der Stadt Eppelheim um ein typisches Sortiment des Baumarkt- und Baustoffhandels handelt, das nicht als zentrenrelevant angesehen wird. Den

ausdrücklich nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird neben dem Sortiment Tier-
nahrung auch das Sortiment Tiere zugeschlagen. Diese Sortimente sind aufgrund
der spezifischen Anforderungen ihres Bedarfes und ihres Transportaufwands
nicht geeignet, Synergieeffekte mit sonstigen Einzelhandelsangeboten auszulö-
sen. Daher werden diese Artikel für Eppelheim nicht als zentrenrelevant einge-
stuft.

Somit ergibt sich gemäß dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts für Eppelheim
folgende – zur Klarstellung auch um nicht-zentrenrelevante Sortimente – ergänzte
Liste:

Sortimentsliste Eppelheim	
Nahversorgungs- und zentrenrele- vante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahversorgungs- und zentrenrele- vante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel <p>Sonstige zentrenrelevante Sorti- mente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bücher/Zeitschriften/Papier/ Schreibwaren / Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Unterhaltungselektronik/Hifi - Computer - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Leuchten - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Mö- bel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel 	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen / Bü- romöbel / Sanitär-, Badeinrichtun- gen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Heimwer- kerzubehör, Installationsmaterial, Beschlüge, Eisenwaren und Werk- zeuge, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf - Großteilige Campingartikel - Sportgroßgeräte (mit Ausnahme von Fahrrädern) - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

Sortimentsliste Eppelheim	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst, Antiquitäten - Schnittblumen - Gesundheitsartikel/Sanitätswaren - Fahrräder, Fahrradzubehör 	

7. Planung

7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt an der Seestraße soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

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

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

7.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes an der Seestraße beträgt 850 m² und soll auf bis zu 1.068 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen ca. 12 m langen Anbau auf der Westseite erfolgen. Die Grundfläche erhöht sich durch die Verlängerung des Gebäudes von derzeit 1.481 m² auf künftig 1.788 m².

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	850 m ²	1.068 m ²	+ 218 m ²
Grundfläche	1.481 m ²	1.788 m ²	+ 305 m ²
Stellplätze	99	98	- 1

Die Zahl der Stellplätze verringert sich gegenüber dem bisherigen Zustand um einen Platz. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird auch weiterhin eingehalten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

7.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

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

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

7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des bestehenden Bebauungsplans bleibt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich unverändert. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird allerdings von 850 m² auf 1.070 m² erhöht. Zugleich wird konkretisiert, dass der Markt der örtlichen Nahversorgung dienen muss.

Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels wird zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht zugleich nahversorgungsrelevant sind, sowie für nicht-zentrenrelevante Sortimente auf den bisherigen Bestand von ca. 195 m² eingefroren.

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen erfolgte auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 8 verwiesen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche für das Marktgebäude bleibt mit 2.000 m² unverändert. Allerdings wird eine weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige private Verkehrsflächen zugelassen. Statt bislang 0,8 wird als Obergrenze eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 zugelassen. Damit erhöht sich die maximal zulässige Versiegelung um ca. 150 m².

Ohne Zulassung einer weitergehenden Überschreitung wäre das Vorhaben als solches nicht gefährdet. Allerdings müsste dann der rückwärtige Fußwegezugang von der Gutenbergstraße aus aufgegeben werden.

Durch diese zusätzliche Versiegelung sind zudem keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zugleich wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgeweitet. Die zusätzliche Überschreitung kann daher im Interesse einer sinnvollen Ausnutzung eines bereits bebauten Grundstücks hingenommen werden.

7.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Außer an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen keine Änderungen erforderlich. Die Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Flächen für Stellplätze, zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung bleiben unverändert.

7.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Seestraße 71“ besteht eine gesonderte Satzung über örtliche Bauvorschriften. Änderungen an dieser Satzung sind nicht erforderlich.

7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

7.4 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

	Bisheriges Baurecht		Künftiges Baurecht	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudefläche	2.000 m ²	66 %	2.000 m ²	66 %
Zufahrten, Stellplätze	410 m ²	14 %	560 m ²	19 %
Unversiegelte Flächen	600 m ²	20 %	450 m ²	15 %
Summe	3.010 m ²	100 %	3.010 m ²	100 %

Wie in Kapitel 7.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrads. Es können bis zu 150 m² mehr versiegelt werden. Dies führt jedoch nicht zu erhebli-

chen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

7.5 Ver- und Entsorgung

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

Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung kommt es in Folge der Planung aufgrund der geringfügig erhöhten Gesamtversiegelung zu einer – geringfügigen – Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Wirkungsanalyse zu den möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Oktober 2012 erstellt wurde.

8.1 Räumliches Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes an der Seestraße beschränkt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Stadt Eppelheim mit insgesamt ca. 15.100 Einwohnern.

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

- Das westlich gelegene Plankstadt verfügt über zwei Lebensmitteldiscounter sowie einen kleinen Supermarkt. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Schwetzingen, welches allein an der Stadtgrenze über zwei großflächige Lebensmitteldiscounter verfügt, keine bedeutende versorgungsstrukturelle Beziehung zu Eppelheim besteht.
- Der Heidelberger Stadtteil Wieblingen, der nordöstlich von Plankstadt liegt, verfügt mit zwei Discountern, einem modernen Vollsortimenter sowie einem Bio-Supermarkt über eine ausgewogene Ausstattung im Lebensmittelbereich
- Der direkt östlich der Bundesautobahn A 5 gelegene Heidelberger Stadtteil Pfaffengrund verfügt mit dem großflächigen SB-Warenhaus Kaufland über einen leistungsstarken Anbieter. Ein kleiner Lebensmitteldiscounter befindet sich in Wohngebietslage.
- In Richtung der Heidelberger Innenstadt liegt in der Bahnstadt ein weiterer großflächiger Discountmarkt, der gegenwärtig in einem Provisorium untergebracht ist, jedoch an der Ecke Czernybrücke/Eppelheimer Straße durch einen

Neubau – der dann auch einen Vollsortimentmarkt umfassen wird – ersetzt wird.

- Der südöstlich von Eppelheim gelegene Heidelberger Stadtteil Kirchheim verfügt mit zwei modernen Lebensmitteldiscountern und zwei Vollsortimentern über eine ausgewogene Ausstattung im Lebensmittelbereich. Zu erwähnen ist hier auch die räumliche Distanz, die ca. 3 km zum südlichen Eppelheimer Stadtrand beträgt.

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

8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Eppelheim ca. 27,7 Mio. €. Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 % - 25 %.

8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

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

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

Umsatzleistung des erweiterten Aldi-Marktes an der Seestraße			
Einzugsgebiet	Gesamtkaufkraft in Mio. €	Marktanteil des ALDI-Marktes in %	Umsatz in Mio. €
Eppelheim	ca. 27,7	17 - 18 %	4,9
Streuumsatz (ca. 15 %)			0,9
Nicht-Lebensmittel-Umsatz			1,4
Gesamt			7,2
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Eppelheim, Oktober 2012, S. 25			

Bei einer Verkaufsflächenausweitung von 850 m² auf 1.070 m² ergibt sich im Sortiment Lebensmittel theoretisch ein zusätzlicher Umsatz von rund 1,1 – 1,2 Mio. €.

8.4 Umsatzherkunft

Die Betrachtung der Umsatzherkunft seitens der GMA macht deutlich, dass ein Großteil der Umverteilungswirkung durch Rückholeffekte erzielt wird:

- *„Ein wesentlicher Teil des zusätzlichen Umsatzes des erweiterten Lebensmittel-discounters wird durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in Eppelheim erreicht. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters die Einkaufsbeziehungen zu auswärtigen Standorten abnehmen. Voraussichtlich wird die Kaufkraftbindungsquote auf rund 84 - 85 % und damit um rund 2 - 3 Prozentpunkten erhöht werden können. Dies entspricht einem zusätzlichen Umsatz im Lebensmittelbereich von ca. 0,7 Mio. €. Damit würde im Hinblick auf die Nahversorgung ein verbesserter Wert erreicht.*
- *Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote ergibt sich ein „Rückholeffekt“, d. h. seither aus Eppelheim abfließende Kaufkraft wird nun vor Ort gebunden. Dies geht zu Lasten der Lebensmittelanbieter in umliegenden Gemeinden. Angesichts der Vielzahl der dort ansässigen Lebensmittelbetriebe wird sich eine Umverteilungsquote von rund 1 % ergeben. Der Schwellenwert von 10 % Umverteilungsquote, ab der üblicherweise von negativen Auswirkungen ausgegangen werden kann, wird damit deutlich unterschritten. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsfahrten der Eppelheimer Bevölkerung in die umliegenden Gemeinden derzeit auf verkehrsgünstig gelegene Großanbieter (z. B. Kaufland in Heidelberg - Pfaffengrund) fokussieren. Demnach müssen diese Märkte mit einer etwas höheren Umverteilungsquote rechnen, während Märkte in integrierten Standortlagen tendenziell geringer betroffen sein werden.*
- *Der übrige Mehrumsatz i. H. v. ca. 0,4 - 0,5 Mio. € wird **gegen bestehende Anbieter in Eppelheim umverteilt**. Bezogen auf den derzeitigen Gesamtumsatz i. H. v. ca. 22,2 - 22,3 Mio. € entspricht dies einer Umverteilungsquote von rund 2 %. Es ist entsprechend nicht davon auszugehen, dass als Folge der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Einzelhandelsbetriebe in Eppelheim in ihrem Bestand gefährdet werden.*
- *Die durch die **Nonfood-Sortimente** ausgelösten Umverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen. Der zusätzlich in Eppelheim getätigte Umsatz in diesem Segment wird max. 0,3 Mio. € betragen. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedene Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsanbieter in Eppelheim und v. a. im Umland verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Betrieben nur marginale Wirkungen.*
- *In Eppelheim ist zu beachten, dass bis vor wenigen Jahren der Lebensmitteldiscounter Norma in der Wieblinger Straße ansässig war. Im Jahr 2008 vollzog der Betreiber einen Standortwechsel an die Seestraße. Der dort ansässige Penny Markt ist seither in Eppelheim nicht mehr vertreten. Norma konnte mit diesem*

Standortwechsel seine Verkaufsfläche von 300 m² auf 700 m² vergrößern. Der Altstandort wurde hingegen ersatzlos aufgegeben. Somit ergibt sich eine um 300 m² geringere Flächenausstattung im Lebensmittelbereich gegenüber der Zeit vor der Schließung des Norma-Marktes.“ (GMA, Oktober 2012, S. 26 f).

Von der GMA noch nicht berücksichtigt wurde die zwischenzeitlich eingetretene Schließung des EDEKA-Marktes an der Boschstraße. Ein Teil der früher dort gebundenen Kaufkraft wird künftig auf die erweiterte Verkaufsfläche von ALDI verlagert werden.

Weiterhin nicht berücksichtigt ist, dass der Umfang der Verkaufsfläche für die nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber dem heutigen Bestand nicht ausgeweitet werden dürfen. Insofern ergeben sich geringere Auswirkungen als von der GMA prognostiziert.

8.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

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

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

„Integrationsgebot

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist, zumindest aus den nördlichen Stadtteilen gewährleistet. Durch die Buslinie 732 besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Bereich Seestraße / Handelsstraße ist seit Jahren als Versorgungsstandort etabliert und ist bereits heute der wichtigste Versorgungsstandort im nahversorgungsrelevanten Segment.

Kongruenzgebot

Im Hinblick auf das zu erwartende Einzugsgebiet stammen 85 % der Umsätze aus der Standortgemeinde. Die restlichen etwa 15 % stammen aus Streuumsätzen. Somit wird der im Kongruenzgebot festgelegte Schwellenwert (mind. 70% aus der Standortgemeinde bzw. dem Verflechtungsbereich) eindeutig erfüllt.

Beeinträchtungsverbot

Gegenüber dem bestehenden innerörtlichen Geschäftsbereichen von Eppelheim sind keine Umsatzumverteilungswirkungen in bestandsgefährdendem Ausmaß zu erwarten. Die Umverteilungsquote innerhalb der Gemeinde liegt bei rund 2 %. Es ist davon auszugehen, dass der Wettbewerb und somit ein Großteil der Umsatzumverteilung zwischen den Lebensmittelmärkten im Bereich „Seestraße“ stattfindet und die Lebensmittelbetriebe im innerstädtischen Geschäftsbereich von Eppelheim weniger betroffen sind. Im Umland wird der Schwellenwert von 10 % ebenfalls deutlich unterschritten. Auch hier sind Umsatzumverteilungswirkungen in bestandsgefährdenden Größenordnungen auszuschließen.“ (GMA, Oktober 2012, S. 28 f).

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.