

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 77/13 a

(Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77/13 für das Gebiet südlich der Theodor-Storm-Straße und östlich der Wallstadter Straße)

Inhalt der Begründung:

I. Hinweise auf einen Regelungsbedarf

1. Wirtschaftliche Entwicklung im Einzelhandelsbereich; Charakteristik von SB-Nachbarschaftsmärkten
2. Die einschlägigen regional- und stadtplanerischen Zielsetzungen
3. Überprüfung von Feudenheim und Wallstadt auf diese Ziele

II. Beleg städtebaulicher und nutzungsordnerischer Wirkungen eines überdimensionierten Ladens für Lebensmittel im Randbereich von Feudenheim

1. Standorteigenschaften des Baugebietes an der Theodor-Storm-Straße für große SB-Nachbarschaftsmärkte
2. Auswirkungen für den Verkehr
3. Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
  - 3.1 Verstoß gegen das Gebot der Integration und des auf den Stadtteil abgestimmten Einzugsbereichs
  - 3.2 Prognose der Größenordnung eines Einzelhandelsprojekt mit wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Wirkungen

## I. Hinweise auf einen Regelungsbedarf

### 1. Wirtschaftliche Entwicklung im Einzelhandelsbereich

Nachdem die verkehrsgünstigen Autobahnkreuze und die Ausfallstraßen in der Peripherie der Städte mit großflächigen Verbrauchermärkten besetzt sind, werden Standortlagen in Gewerbe- und Industriegebieten, die jetzt aber Wohngebieten benachbart sind, gesucht. Dort sollen sogenannte SB-Nachbarschaftsmärkte errichtet werden.

Charakteristik von SB-Nachbarschaftsmärkten.

Flächenmäßig ist dieser Betriebstyp um ein mehrfaches kleiner als die schon bestehenden Verbrauchermärkte und Einzelhandels-großprojekte auf der "Grünen Wiese". Sie bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 1 000 und 1 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, was einer Verkaufsfläche von etwa 800 - 1 000 m<sup>2</sup> entspricht. Die Standorte solcher Einzelhandelsbetriebe sind aber immer noch weitgehend verkehrsorientiert. Parkplätze werden reichlich angeboten. Die Artikel, die als Sonderangebot präsentiert werden, sind häufig solche, die aufgrund ihrer Unhandlichkeit gerne mit dem Auto abtransportiert werden, so daß die Parkplätze auch dankbar angenommen werden.

Damit entstehen neue Verkehrsströme in Gewerbegebieten, die mit dem eigentlichen von den sonstigen Gewerbebetrieben induzierten Verkehr nichts zu tun haben, aber die Abwicklung des gewerblichen Verkehrs belasten.

Gleichzeitig bilden sich neue Verbrauchergewohnheiten heraus. Der Wochenbedarf wird nicht mehr im Zentralbereich der Siedlungseinheit/des Stadtteils gedeckt. Das stadtplanerische Ziel bezüglich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen kann dadurch gefährdet werden.

### 2. Die einschlägigen regional- und stadtplanerischen Zielsetzungen

Ausgehend von dem regionalplanerischen Plansatz, der dieses geschilderte Phänomen zu steuern sucht:

Nichtintegrierte, bzw. außerhalb der Siedlungskerne liegende Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und andere Einzelhandels-großprojekte sind nur dann zuzulassen, wenn sie die Leistungsfähigkeit der zentralörtlichen Einrichtungen in den zentralen Orten weder mittelbar noch unmittelbar schwächen (vergleiche genehmigter Regionalplan Seite 72).

wurden diesbezüglich die städtischen Zielsetzungen formuliert, die Leitlinie für den Flächennutzungsplan, die stadtteilweisen Rahmenpläne und die daraus entwickelten Bebauungspläne sind und dem Landesplanungsgesetz gemäß die übergeordneten Planungen aufnehmen und präzisieren.

Städtisches Ziel ist:

- Ein vielfältiges Güter- und Dienstleistungsangebot soll für alle Sozialgruppen auch ohne Auto erreichbar bleiben.
- Die Einrichtungen sollen so gestaltet sein, daß sie ausnahmslos alle Sozialgruppen ansprechen, z. B. auch Alte und Behinderte.

- Die Wohngebietszentren sollen so besetzt und lokalisiert sein, daß Sozialkontakte gefördert werden.
- Zur Vermeidung von Monopolen soll eine günstige Mischung von Klein- und Großbetrieben entstehen.
- Die Einzugsbereiche der Einzelhandelsbetriebe in den Vororten sollen auf den Stadtteil abgestimmt sein, damit einerseits die Ausrichtung auf die City für spezielle Güter und Dienstleistungen und andererseits eine gewisse Eigenständigkeit der Stadtteile gewährleistet bleibt.
- Entsprechend der Größe und der Häufigkeit der Inanspruchnahme sollen Ladengeschäfte über das Baurecht so lokalisiert werden, daß sie für alle Sozialgruppen gut erreichbar sind. Das bedeutet, daß kleinere Läden mit kurzfristigem Bedarf wie Bäcker und Metzger, die ausschließlich der engeren Nachbarschaft dienen, Möglichkeiten zur Etablierung an den Hauptzugangsstraßen zum Stadtteilzentrum finden. Große Geschäfte über 600m Verkaufsfläche (900m Bruttogeschosßfläche) die ein wesentlich vielfältigeres Sortiment und auch Waren des mittelfristigen Bedarfs anbieten, sollen nur in Stadtteilzentrum zu finden sein.

Für die Verwirklichung dieser Zielsetzungen sind die Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte von besonderer Bedeutung. Sie garantieren eine gewisse Frequenz und damit eine Belebung des Straßenbildes. Dadurch sind große Lebensmittelgeschäfte für die Funktion des Zentralbereichs (Versorgung, Ort für kulturelle Aktivitäten, Kommunikationsmöglichkeit) entscheidend wichtig.

### 3. Überprüfung von Feudenheim und Wallstadt auf diese Ziele

Für Feudenheim und Wallstadt wurden in den Jahren 1978 und 1979 die Wirtschaftsstruktur erhoben.

Daraus ergab sich, daß beide Stadtteile bereits gut mit Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften besetzt sind. Trotzdem belegen die Untersuchungen, daß die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf die Zentralbereiche sorgfältig anhand der aufgestellten städtebaulichen Kriterien zu beachten sind. Besonders der Zentralbereich von Wallstadt bedarf einer Stärkung, was durch die Neuausweisung von Baugebieten und die Art ihrer städtebaulichen Anlage erreicht werden soll.

Feudenheim hat einen gewachsenen, leistungsfähigen Zentralbereich, der aber Pflege braucht. Dem dient u. a. der erarbeitete Rahmenplan mit seinen Planungshinweisen auf den Ortskern.

Die oben formulierten städtebaulichen Leitlinien bedürfen also der Sicherung für beide Stadtteile durch die städtebaulichen Planungsmaßnahmen, wobei die skizzierte Tendenz im Einzelhandelssektor zum nicht-integrierten SB-Nachbarschaftsmarkt den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen über die Lokalisierung der verschiedenen Nutzungen entgegensteht.

II. Beleg städtebaulicher und nutzungsordnerischer Wirkungen eines  
=====  
überdimensionierten Ladens für Lebensmittel im Randbereich von  
=====  
Feudenheim  
=====

1. Standorteigenschaften des Baugebietes an der Theodor-Storm-Straße für große SB-Nachbarschaftsmärkte

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung erfüllt die von SB-Nachbarschaftsmärkten gesuchten Standorteigenschaften:

Einzelhandelsbetriebe unter 1 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sind zulässig. Ausreichende Stellplätze können geschaffen werden (Verkehrsorientierung; Kfz.-Kunden)

Für einen Laden dieser Größenordnung besteht an dieser Stelle keine Konkurrenz (keine Marktübersicht für den Verbraucher wie im integrierten Geschäftszentrum)

Durch die Randlage, die vorhandene Verkehrsverbindung und einer Größe ab 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (900m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) kann sich der Einzugsbereich auf zwei Stadtteile und somit auf zwei Zentralbereiche erstrecken. (nicht integrierter Standort).

Aus der Lage und den bisherigen Festsetzungen für das Baugebiet, den Untersuchungen zur Wirtschaftsstruktur und der Pflicht, die regionalplanerischen Vorgaben einzuhalten, erwächst das Erfordernis planerische Vorsorge durch eine neue Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen.

Sie lautet:

Im GEx-Gebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelsortiment auf einer **Bruttogeschoßfläche von über 900m<sup>2</sup>**.

Durch das Folgende wird das Erfordernis der Festsetzung im einzelnen belegt.

2. Auswirkungen für den Verkehr

Die bis zur Ilvesheimer Straße ausgebaute Umgehungsstraße von Feudenheim soll komplettiert werden, so daß der Zentralbereich der Hauptstraße mit Durchgangsverkehr nicht mehr belastet ist. Das Planfeststellungsverfahren steht kurz vor dem Abschluß. Bei einer Einkaufsmöglichkeit über 900m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche stellt sich eine solche Attraktivität ein, daß teilweise die Umgehung nicht angenommen wird. Besonders Berufspendler, die auf ihrem Arbeitsweg einen Teil ihrer täglichen Geschäfte erledigen wollen, werden weiterhin den Weg über die Haupt-/Odenwaldstraße in Richtung Wallstadt, Vogelstang, Heddesheim wählen, um an dem Verbrauchermarkt vorbeizukommen.

Damit bleiben die Verkehrskonflikte, wie sie in den Planungshinweisen des Rahmenplanes auf Seite 4 und 5 angesprochen werden, bestehen. Die beabsichtigte Herausarbeitung der stadträumlichen

Qualitäten der zentralen Achse des Stadtteiles wird behindert. Ein Teil des Verkehrsstroms wird dann unzweckmäßig durch Wohnviertel gelenkt. Somit wird auch ein Teil der städtischen Aufwendungen für die Umgehungsstraße entwertet.

### 3. Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

#### 3.1 Verstoß gegen das Gebot der Integration und des auf den Stadtteil abgestimmten Einzugsgebiets

Als erstes ist zu konstatieren, daß der Standort eines Einzelhandelsgeschäftes in diesem Baugebiet keinen räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen von Feudenheim oder Wallstadt haben kann. Jedes Einzelhandelsprojekt, das nach Art und Umfang dem Geschäftszentrum zuzuordnen ist, befindet sich hier in einer nicht-integrierten Position.

Bei einem verkehrorientierten Geschäft für Lebensmittel und sonstigem kurzfristigem Bedarf ergibt sich folgendes Einzugsgebiet

- a) 5 Minuten Gehbereich: Feldstraße bis in Höhe der Wartburgstraße  
Feudenheimer Grün  
Wallstadter Straße bis in Höhe Außeneck  
Odenwaldstraße bis in Höhe Max-Hachenburg-Straße  
Max-Hachenburg-Straße

- b) Fahrbereich: Feudenheim und Wallstadt

Ein solcher Einzugsbereich ist aber nicht mehr in den vorgestellten Zielrahmen einzuordnen, da er wesentlich über den Bereich von Feudenheim hinausgreift und das örtliche Versorgungsgefüge von Wallstadt überdeckt. Der der Größenordnung von Wallstadt angepaßte Zentralbereich, der gleichzeitig mit den geplanten und im Entstehen begriffenen neuen Wohngebieten zu einer neuen Qualität ausgebaut werden soll, wird in seinen Entwicklungsvoraussetzungen gestört. Er erhält eine **Konkurrenz** an der Peripherie von Feudenheim, die allein aufgrund ihrer Größe eine eigene Attraktivität gewinnt.

Somit verstößt jede Einzelhandelsansiedlung mit einem Sortiment, das im Zentralbereich des Stadtteils geboten wird und mit dem beschriebenen Einzugsgebiet gegen den Plansatz 9.3.5 des genehmigten Regionalplanes.

Die notwendige und heute vorhandene Besatzdichte wird in Wallstadt gefährdet, da die dort vorhandene und gebundene Kaufkraft nur neu verteilt wird. Ein Großraumladen bei Feudenheim wird lediglich zu einem bescheidenen Anteil seinen Umsatz aus der Kaufkraft, wie sie z. B. Wertkauf zufließt, gewinnen, da er nur bedingt eine **Konkurrenz** zu den Großanbietern auf der "Grünen Wiese" darstellt.

Aus den bei der Industrie- und Handelskammer vorliegenden Erfahrungen ist zu schließen, daß höchstens 25 % aus bisher abfließender Kaufkraft von SB-Nachbarschaftsmärkten in einer Größe von 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gebunden werden können. Ein solcher Markt an dieser Stelle würde also zum überwiegenden Teil aus der Kaufkraft, die in beiden Stadtteilen vorhanden und gebunden ist, existieren. Damit geschähe ein Eingriff in das geplante Nutzungsgefüge.

Aber auch für Feudenheim ist eine Einkaufsgelegenheit, die über den Stadtteil hinaus greift aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel. Dort wird vor allem der Zentralbereich gestört, was mit der folgenden prognostischen Abschätzung belegt werden soll.

### 3.2 Prognose der Größenordnung eines Einzelhandelsprojekts mit wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Wirkungen

Feudenheim hat eine Einwohnerzahl von ca. 16 500 und Wallstadt von ca. 5 000. Bei einer durchschnittlichen monatlichen Ausgabe von 250,-- DM pro Person für Lebensmittel/Randsortiment ergibt das eine Kaufkraft in der Größe von ca. 49 Mio. DM in Feudenheim und von 15 Mio. DM in Wallstadt. Dieses Kaufkraftpotential kann nur zum Teil in Feudenheim abgeschöpft werden und nur dieser Teil steht angesiedelten und künftigen Einzelhandelsbetrieben zur Existenzsicherung zur Verfügung.

Zur Abschätzung dieses in Feudenheim verfügbaren Anteils an der gesamten Kaufkraft gibt es anerkannte Möglichkeiten.

Zum einen kann man sich auf dazu vorliegende Erfahrungen beim Einzelhandelsverband stützen. Dort wird angegeben, daß im günstigsten Fall 50 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden werden können. Für wahrscheinlicher wird eine Bindung zwischen 30 und 40 % gehalten. So ergibt sich, daß die verfügbare Kaufkraft zwischen den Extremwerten: 25 Mio. DM und 15 Mio. DM liegen wird.

Zum anderen kann man eine Abschätzung auf der Basis der vorhandenen Verkaufsflächen vornehmen, in dem man von ermittelten durchschnittlichen Umsatzangaben pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeht. Auf dem m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann man durchschnittlich einen Umsatz von 8 000 bis 9 000 DM erzielen. In Feudenheim sind ca. 2 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch Begehung ermittelt worden. Somit ergibt sich daraus eine verfügbare Kaufkraft zwischen 19 Mio. DM und 22 Mio. DM.

Bei etwa 20 Mio. DM dürfte mit guter Wahrscheinlichkeit der reale Wert der in Feudenheim stattfindenden Kaufkraftabschöpfung liegen.

Wenn man die gleiche Rechnung für Wallstadt anstellt, so würde die Kaufkraftabschöpfung in der Spanne zwischen 4,5 (bei 30%iger Abschöpfung) und 9,5 Mio. DM (bei max. Nutzung der Verkaufsfläche) liegen. Etwa 7 Mio. DM Kaufkraftabschöpfung dürfte ein realistischer Wert für diesen Stadtteil sein.

Ein nicht-integriertes Einzelhandelsprojekt in der Größenordnung zwischen 650 und 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hätte eine Mindestumsatzerwartung pro Jahr zwischen 5 Mio. und 9 Mio. DM. Entsprechend dem Bevölkerungsanteil würde dieser Umsatz zu ca. 80 % aus Feudenheim und ca. 20 % aus Wallstadt erzielt.

Wenn man berücksichtigt, daß in diesen Umsatzangaben noch 25 % neu gebundene Kaufkraft stecken, so würden etwa 4 bis 7 Mio. DM durch einen Abzug von Umsatz aus bestehenden Geschäften gewonnen, d. h. in Feudenheim müßten 3 bis 6 Mio. DM Umsatz an das neue Geschäft abgegeben werden. Gemessen an der in Feudenheim insgesamt gebundenen Kaufkraft (20 Mio. DM) würde die neue nicht-integrierte Unternehmung mindestens 15 bis 30 % an sich ziehen und in Wallstadt würden 11 bis 20 % gebunden.

Der Umsatzentzug würde nicht alle bestehenden Geschäfte gleichmäßig treffen. In Feudenheim dürften sich die Auswirkungen im wesentlichen auf den östlichen und den mittleren Teil der Hauptstraße und der darin ansässigen Betriebe beziehen. Auch in diesem Bereich würde der Umsatzentzug die einzelnen bestehenden Geschäfte keineswegs gleichmäßig treffen. Beispielsweise dürfte die bestehende Aldi-Filiale von ihrem Geschäftstyp her von der Neuansiedlung am wenigsten berührt sein.

Wenn man nun die Größenordnung der ansässigen Konkurrenz mit einem solchen Einzelhandelsprojekt vergleicht, so wird selbst bei einer Verkaufsfläche von nur 650 m<sup>2</sup> 50 % mehr Umsatz angestrebt werden als der bisher leistungsstärkste Betrieb wahrscheinlich erreicht. Damit ist aber eine kritische Größenordnung gegeben, die durch sich in der Lage ist, den Geschäften im Zentralbereich, die im einzelnen kleiner sind aber zusammen eine wesentlich größere Anzahl von Artikel als ein Großprojekt anbieten und so ihre Attraktivität gewinnen, eine eigene, sogar teilweise stärkere Attraktivität entgegenzusetzen. Der zwangsläufige Umsatzentzug würde über die Zeit das Zentrum schwächen. Zum Lebensmittelsektor komplementäre Einzelhandelsgeschäfte, die bisher als Standort den Zentralbereich suchten, weil dort durch die Lebensmittelgeschäfte eine Belebtheit garantiert war, würden dann einen Standort in der Nähe des neuen, durch seine einzigartige Größe attraktiven Einzelhandelsgroßprojektes suchen. Der Geschäftsschwerpunkt würde sich entgegen den städtebaulichen Zielsetzungen verlagern.

Anhand der angewendeten Daten, die ihren Realitätsbezug durch die Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband erhalten, erscheint der Eintritt negativer Wirkungen:

Veränderung der Besatzdichte in Feudenheim und Wallstadt  
Verlagerung des Geschäftsschwerpunkts

auf die verfolgten städtischen und regionalen Ziele konkret möglich.

Die vorgeschlagene und begründete Festsetzung wendet sich nicht dagegen, daß den Verbrauchermärkten auf der "Grünen Wiese" in den verschiedenen Stadtteilen eine Konkurrenz entsteht und Kaufkraft, die dorthin abfließt gebunden wird, sondern es soll die Lokalisation der Konkurrenz an der städtebaulich optimalen Stelle - dem Zentralbereich - erreicht werden, weil daran positive Effekte für das soziale Leben gebunden sind. Eine periphere Lage ist kein zwingendes Standortmerkmal für ein langfristig existenzfähiges Einzelhandelsprojekt.

Ein Ladengeschäft bis zu 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (900m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche) in diesem Baugebiet am Rande von Feudenheim ist bezüglich der Ziele zur Ordnung des Gemeinwesens das Maximale. Es dient bereits schon mehr als fußläufigen Versorgung, die zweifellos verbessert würde. Die Größenordnung von 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Laden übertrifft bereits um ca. 200m den größten Laden, der im Zentralbereich angesiedelt ist.

Aber mit der Festsetzung dieses Schwellenwertes ist erreicht, daß eine bessere Versorgung des Nahbereiches ermöglicht werden kann, daß der Entwicklung zu größeren Läden im Einzelhandel noch Rechnung getragen werden kann, aber daß mit großer Wahrscheinlichkeit durch einen solchen Laden keine wesentlichen negativen städtebaulichen, das Nutzungsgefüge beeinträchtigende Wirkungen entstehen.

Wagensch