

# Gut-<sup>11/2023</sup> achten

**Nordweststadt II, Viernheim:  
Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse für  
einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet  
inkl. nachgelagerter Verträglichkeitsanalyse  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Ergänzte Fassung nach der der frühzeitigen Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB, Stand 11.07.2025**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**MVV Regioplan GmbH**  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**  
**M. Sc. Geographie Mathias Tetzlaff**  
**Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**  
Karlsruhe, den 02.11.2023  
Aktualisierte Fassung 21.06.2024  
**Ergänzte Fassung 11.07.2025**

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

# Inhaltsverzeichnis

|       | KAPITEL                                                                                                     | SEITE     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1     | <b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>                                                                    | <b>1</b>  |
| 2     | <b>Methodik</b>                                                                                             | <b>2</b>  |
| 3     | <b>Standortbeschreibung</b>                                                                                 | <b>7</b>  |
| 3.1   | Makrostandort                                                                                               | 7         |
| 3.2   | Mikrostandort                                                                                               | 8         |
| 3.2.1 | Standortdiskussion und -empfehlung                                                                          | 8         |
| 3.2.2 | Perspektivischer Solitärstandort NV Wormser Straße                                                          | 11        |
| 4     | <b>Markt- und Standortanalyse</b>                                                                           | <b>13</b> |
| 4.1   | Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes                                                         | 13        |
| 4.2   | Angebotsanalyse                                                                                             | 16        |
| 4.3   | Nachfrageanalyse                                                                                            | 17        |
| 4.4   | Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum                    | 19        |
| 4.5   | Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen                                                    | 24        |
| 5     | <b>Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse</b>                                                                 | <b>26</b> |
| 6     | <b>Vorhabendaten</b>                                                                                        | <b>29</b> |
| 6.1   | Sortimente und Verkaufsflächen                                                                              | 29        |
| 6.2   | Umsatzprognose                                                                                              | 30        |
| 7     | <b>Auswirkungsanalyse</b>                                                                                   | <b>34</b> |
| 7.1   | Absatzwirtschaftliche Auswirkungen                                                                          | 34        |
| 7.2   | Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Vorhabenausprägung Lebensmitteldiscounter | 36        |
| 7.3   | Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Vorhabenausprägung Supermarkt             | 44        |
| 7.4   | Fazit und Bewertung der Städtebaulichen Auswirkungen der Vorhabenvarianten                                  | 51        |
| 7.5   | Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (Entwurf EHK Viernheim 2021)                          | 54        |
| 7.6   | Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Hessen 2020)                                       | 58        |
| 7.7   | Einordnung in die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010                 | 60        |
| 8     | <b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>                                                                       | <b>63</b> |
|       | <b>Anhang</b>                                                                                               | <b>I</b>  |

# Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt, ein rund 19 ha großes Baugebiet, die sogenannte Nordweststadt II, zu entwickeln. Vorgesehen ist primär die Entwicklung von Wohnbebauung. Nach aktuellem Planungsstand soll das Plangebiet zukünftig Wohnraum für rd. 2.000 Einwohner bieten. Zur Sicherung der Lebensmittelnaheversorgung der zusätzlichen Einwohner wie auch grundsätzlich zum Ausbau der Nahversorgung im Nordwesten der Stadt Viernheim wird ergänzend im Plangebiet auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim 2021<sup>1</sup> besteht im Nordwesten von Viernheim bzgl. der Lebensmittelnaheversorgung Handlungsbedarf, dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Nordweststadt II. So wird als potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt im Entwurf EHK Viernheim 2021 ein perspektivischer Solitärstandort Nahversorgung (NV) Wormser Straße ausgewiesen.

In diesem Kontext wurde Stadt + Handel für eine fachgutachterliche Begleitung im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt II in Bezug auf die Nahversorgungsentwicklung angefragt. Konkret werden im Rahmen dieses Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

- **Standortbewertung:** Prüfung und Bewertung, ob der im EHK Viernheim 2021 benannte, perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße oder alternativ ein Standort im Bereich des neu zu schaffenden Quartierszentrums (Kreuzungsbereich Verlängerung Kurt-Schumacher-Straße / nördliche Planstraße) besser zum Ausbau und Sicherung der Nahversorgung geeignet wäre.
- **Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse** zur möglichen Dimensionierung eines potenziellen Lebensmittelmarktes im Bereich der Nordweststadt II.
- Darauf aufbauend eine **städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse**, welche die städtebauliche Verträglichkeit, insbesondere für das Nahversorgungszentrum in der Theodor-Heuss-Allee, eines potenziellen Lebensmittelmarktes prüft und bewertet.

---

<sup>1</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (November 2021): Entwurfssfassung Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim. Nachfolgend abgekürzt als **Entwurf EHK Viernheim 2021**.

Das EHK Viernheim 2021 wurde vom zuständigen kommunalpolitischen Gremium bisher nicht als städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet somit keine Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung. Gleichwohl wird es im Folgendem als Grundlage für die diesem Gutachten zugrunde liegenden Fragestellung genutzt.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Fragestellung sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>2</sup> für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Gutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>3</sup>.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Viernheim (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben im Entwurf EHK Viernheim 2021 (Einzelhandelserfassung April 2021, ebenda S. 7) ab.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz, Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse, Umsatzprognose)

Als Grundlage für die Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse und zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des abzuleitenden Lebensmittelmarkts

<sup>2</sup> Umfasst die gemäß Entwurf EHK Viernheim 2021 (S. 116) nahversorgungsrelevanten (und damit auch zentrenrelevanten) Sortimente *Getränke (ohne Großgebinde)* sowie *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)*.

<sup>3</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die potenzielle Dimensionierung des abzuleitenden Lebensmittelmarktes hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und des untersuchungsrelevanten Sortiments im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen, für die Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse wie auch die Umsatzprognose des zu prüfenden Lebensmittelmarktes bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnungen) für die Stadt Viernheim sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2023 und statistik.hessen.de 2023.

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des Entwurf EHK Viernheim 2021. Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Hessen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch den abzuleitenden Lebensmittelmarkt ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch den abzuleitenden Lebensmittelmarkt potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen.

---

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des abzuleitenden Lebensmittelmarkts, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Städtebauliche Auswirkungen des abzuleitenden Lebensmittelmarkts**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem abzuleitenden Lebensmittelmarkt um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des Marktes ist in frühestens fünf Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und

der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von statistik.hessen.de eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung in Viernheim – ohne die Entwicklung der Nordweststadt II – zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 4,8 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flachte das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2023) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2028) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret,

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

# 3

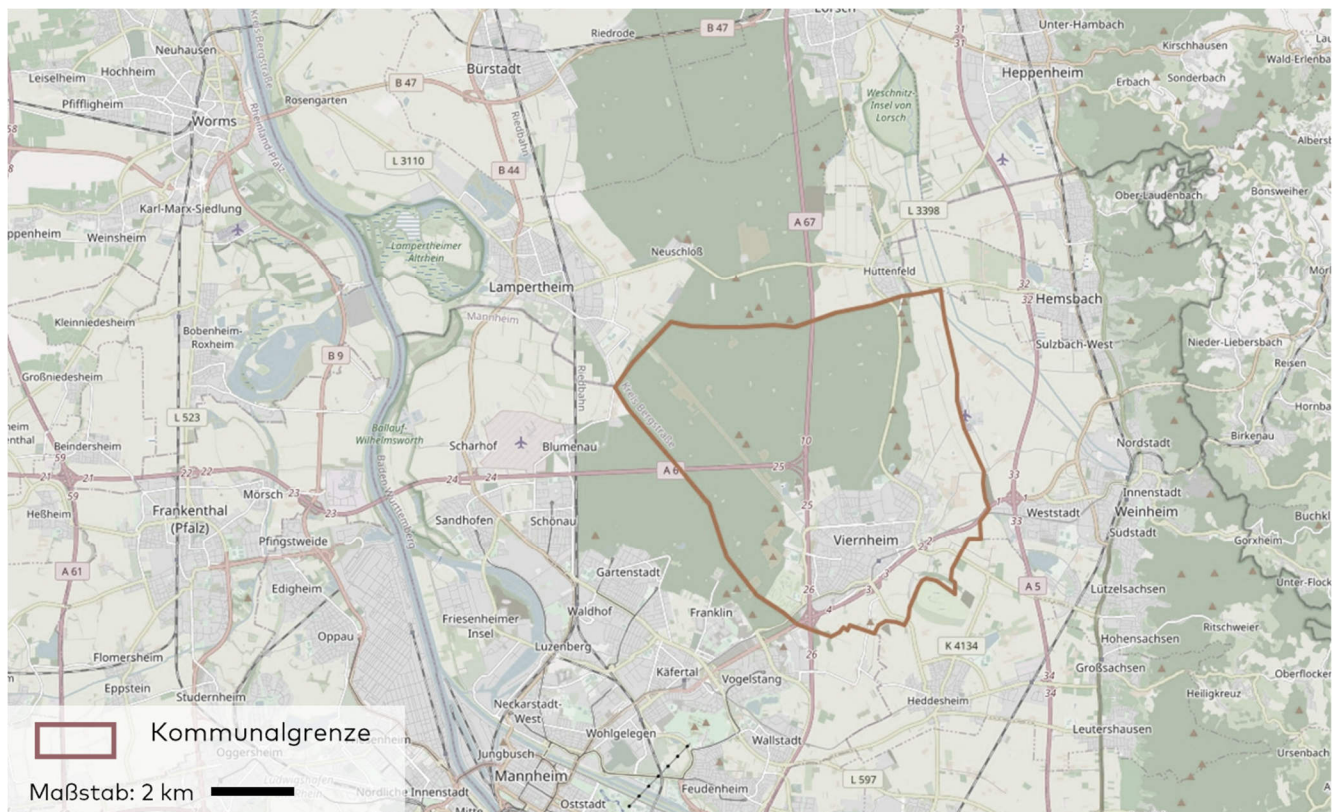
# Standortbeschreibung

## 3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Viernheim mit 34.534 Einwohnern<sup>7</sup> befindet sich im Süden des Landes Hessen nordöstlich von Mannheim (Baden-Württemberg) in der Metropolregion Rhein-Neckar und gehört dem Kreis Bergstraße an. Die Stadt Viernheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Norden grenzt mit der Stadt Lampertheim die einzige Kommune in Hessen an, ansonsten ist Viernheim von den baden-württembergischen Kommunen Stadt Hemsbach (im Nordosten), Stadt Weinheim (im Osten), Gemeinde Heddesheim (im Süden) und im Südwesten dem Oberzentrum Mannheim umgeben. Dabei sind Lampertheim und Weinheim als Mittelzentren ausgewiesen, die Stadt Hemsbach und die Gemeinde Heddesheim weisen keinen zentralörtlichen Status auf.

**Abbildung 1: Lage in der Region**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die A 659 mit den Anschlussstellen 2 (Viernheim Ost) und 3 (Viernheim); die A 659 stellt die Anbindung an die A 6 bzw. A 67 (Heilbronn/Saarbrücken bzw. Mannheim / Frankfurt) sowie die A 5 (Basel/ Frankfurt) sicher. Über die A 659 bzw. B 38 erfolgt auch direkte Anbindung an

<sup>7</sup> Quelle statistik.hessen.de (Stand: 31.12.2022).

Mannheim und Weinheim. Über die L 3111 kann in Richtung Norden das Lampertheimer Stadtgebiet erreicht werden, über die L 631 Heddesheim im Süden. Somit weist Viernheim eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung auf.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Straßenbahnhaltestellen der Linie 5 (Mannheim-Viernheim-Weinheim-Heidelberg-Mannheim) sowie zahlreiche Bushaltestellen des RNV (Rhein-Neckar-Verkehr), ein direkter Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn existiert nicht. Dieser erfolgt u. a. über den Hauptbahnhof Mannheim bzw. Hauptbahnhof Weinheim.

### Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen von statistik.hessen.de 2023 wird für die Stadt Viernheim bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,7 % prognostiziert. Die Entwicklung der Nordweststadt II mit ihren perspektivischen Einwohnern (rd. 2.000) ist in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt, so dass grundsätzlich von einem höheren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

**Tabelle 1:** Bevölkerung in Viernheim und Prognose 2028

| Kommune          | Bevölkerung<br>(Stand 31.12.2022) | Bevölkerung<br>(Prognose 2028) | Bevölkerungsentwicklung<br>in % |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>Viernheim</b> | <b>34.534</b>                     | <b>35.113</b>                  | <b>1,7</b>                      |

Quelle: statistik.hessen.de 2023.

## 3.2 MIKROSTANDORT

Die Stadt Viernheim beabsichtigt, ein rund 19 ha großes Baugebiet, die sogenannte Nordweststadt II, als Wohngebiet im Nordwesten des städtischen Siedlungsbereichs zu entwickeln. Konkret soll das Wohngebiet zwischen der Wormser Straße im Süden und dem Waldfriedhof Viernheim im Nordosten an den Wohnsiedlungsbereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee anschließen. Vorgesehen ist primär die Entwicklung von Wohnbebauung. Nach aktuellem Planungsstand soll das Plangebiet zukünftig Wohnraum für rd. 2.000 Einwohner bieten.

### 3.2.1 Standortdiskussion und -empfehlung

Zur Sicherung der Lebensmittelnahversorgung der zusätzlichen Einwohner wie auch grundsätzlich zum Ausbau der Nahversorgung in der Nordweststadt (Zielstellung Entwurf EHK Viernheim 2021, z. B. Abbildung 57 (S. 68)), wird im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt II auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt. Im Entwurf EHK Viernheim 2021 wird als potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße ausgewiesen (vgl. ebenda Kapitel 8.4.5.4, S. 111). Zudem bestehen alternative Überlegungen für einen Standort eines Lebensmittelmarkts im Bereich des neu zu schaffenden Quartierszentrum (Kreuzungsbereich Verlängerung Kurt-Schumacher-Straße / nördliche Planstraße).

Aus fachlicher Perspektive sind die beiden in der Diskussion stehenden Standorte anhand der Aspekte

- Verkehrliche Erreichbarkeit sowie Sichtbarkeit,
- Nahversorgungsfunktion und

- Potenzielle Nutzungskonflikte

wie folgt zu bewerten:

**Tabelle 2:** Standortbewertung perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße versus neu zu schaffendes Quartierszentrum

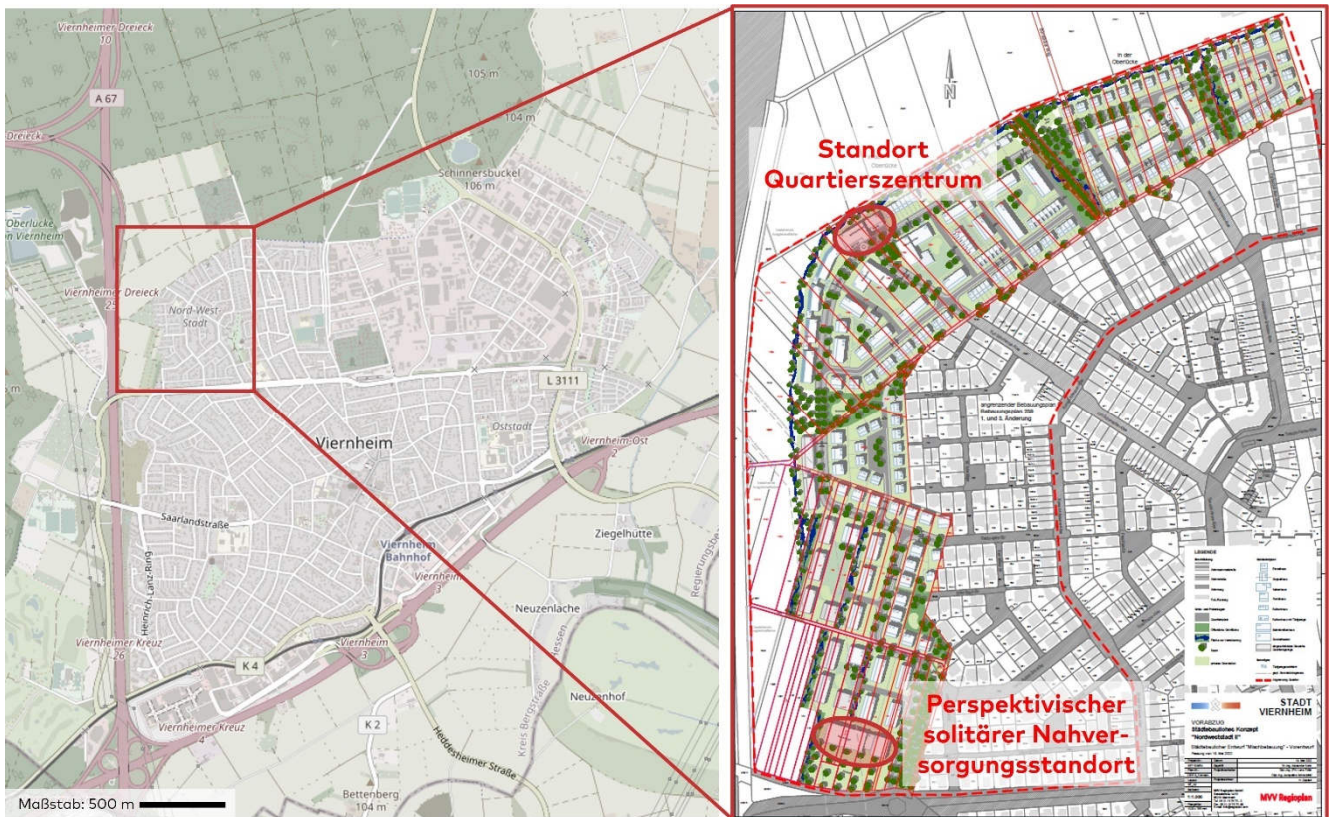
| Perspektivischer Solitärstandort NV Wormser Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Neu zu schaffendes Quartierszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute gesamtstädtische Erreichbarkeit für den MIV über die Hauptverkehrsachsen Wormser Straße/Nibelungenstraße/Entlastungsstraße West sowie die Kreuzstraße</li> <li>▪ Gute Erreichbarkeit aus der Nordweststadt über die o. g. Straßen</li> <li>▪ Anbindung an den ÖPNV über die Bushaltestelle Eichendorffstraße (Buslinie 612), ggf. ausbaubar</li> <li>▪ Radverkehrsanbindung durch bestehende Fahrradwege aus der Nordweststadt bereits gegeben</li> <li>▪ Fußläufige Anbindung im Rahmen der Standortentwicklung zu schaffen bzw. zu optimieren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erreichbarkeit für den MIV über die Kurt-Schuhmacher-Allee und Quartiersstraße herzustellen; hierbei Anfahrbarkeit aufgrund Straßenführungen(en) durch reine Wohngebietslagen aus der Gesamtstadt eingeschränkt</li> <li>▪ Anfahrbarkeit aufgrund Straßenführungen(en) durch reine Wohngebietslagen aus der Nordweststadt eingeschränkt</li> <li>▪ Anbindung an den ÖPNV über geplante Bushaltestelle in das Quartierszentrum herstellbar</li> <li>▪ Radverkehrsanbindung aus der Nordweststadt über Straßen bereits gegeben und ggf. auszubauen (i. T. schwierig auf Straßenquerschnitte)</li> <li>▪ Fußläufige Anbindung im Rahmen der Standortentwicklung zu schaffen bzw. zu optimieren</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sichtbarkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Sichtbarkeit herstellbar durch Lage an Hauptverkehrsachse Wormser Straße/Nibelungenstraße</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit durch Lage im Quartier nur sehr eingeschränkt bzw. nicht gegeben</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nahversorgungsfunktion</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Nahversorgungsmöglichkeit für Nordweststadt insgesamt durch Lage an zentraler Verkehrsachse und guter Erreichbarkeit</li> <li>▪ Gute, aber leicht eingeschränkte quartiersbezogene Nahversorgungsmöglichkeit durch Lage am südlichen Rand des Quartiers Nordweststadt II</li> <li>▪ Versorgungsfunktion 800 m Isograde (gemäß Entwurf EHK Viernheim 2021): 5.265 Einwohner (Stand 31.12.2022, ohne Einwohner Nordweststadt II)</li> </ul>                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr gute quartiersbezogene Nahversorgungsmöglichkeit, durch zentrale Lage</li> <li>▪ Eingeschränkte Nahversorgungsmöglichkeit für Nordweststadt insgesamt aufgrund nördlicher und introvertierter Lage im Quartier</li> <li>▪ Versorgungsfunktion 800 m Isograde (gemäß Entwurf EHK Viernheim 2021): 3.920 Einwohner (Stand 31.12.2022, ohne Einwohner Nordweststadt II)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Potenzielle Nutzungskonflikte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch randseitige Lage im Quartier und direkte Lage an innerörtlicher Verkehrsachse nur eingeschränkte Konflikte durch Ziel- und Quellverkehr (Verkehrsbelastung, Emissionen)</li> <li>▪ Ebenso: nur eingeschränkte Konflikte mit Lieferverkehr zu erwarten</li> <li>▪ Ebenso: Schaffung ausreichender Parkflächen ohne Nutzungskonflikte möglich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konflikte Ziel- und Quellverkehr (Verkehrsbelastung, Emissionen) durch introvertierte Lage im Quartierszentrum</li> <li>▪ Konflikte Lieferverkehr (Emissionen) durch introvertierte Lage im Quartierszentrum</li> <li>▪ Problematik ausreichend Parkraumflächen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## GESAMT Standorteignung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Standortanalysen.

**Abbildung 2: Standortoptionen**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL sowie MVV Regionalplan GmbH: Vorabzug Städtebauliches Konzept Nordweststadt II, Fassung vom 19.05.2022.

### Zusammenfassende Bewertung

- Der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße weist bereits aktuell – ohne die zusätzlichen Einwohner der Nordweststadt II – rd. 1.350 mehr Einwohner in seiner 800 m Isograde (gemäß Entwurf EHK Viernheim 2021 ) auf als das neu zu schaffenden Quartierszentrum. Auch unter Einbezug der neuen Einwohner der Nordweststadt II dürfte sich dieses Verhältnis nur geringfügig für das Quartierszentrum verbessern – demnach kann der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße mehr Einwohner im Nordwesten Viernheims nahversorgen als ein Betrieb im Quartierszentrum.
- Die im Quartierszentrum möglichen Kopplungsmöglichkeiten – einem Positivargument für das Quartierszentrum – sind gegenüber dem perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße ohne Kopplungsmöglichkeiten mit den Standortanforderungen von Lebensmittelmarktbetreibern bzgl. Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und vor allem der Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte (Parkraumflächen, Ziel-/Quell-/Lieferverkehr (Verkehrsbelastung, Emissionen)) abzuwägen. Hierbei ist insbesondere die für den MIV sehr eingeschränkte Erreichbarkeit des Quartierszentrums aus dem bestehenden Siedlungsgebiet der Nordweststadt durch die Straßen

Konrad-Adenauer-Allee und Kurt-Schumacher-Allee, die beide fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind, zu beachten. Durch einen Lebensmittelmarkt würde zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr – selbst bei einem höheren Anteil fußläufiger oder radfahrender Kunden – wie auch Lieferverkehr diese beiden Achsen belasten.

**In der Zusammenschau aller Bewertungsaspekte ist aus fachgutachterlicher Perspektive der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße (Ausweisung im Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 111) als Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Herstellung/Verbesserung der Nahversorgung in der Nordweststadt von Viernheim sowie im Plangebiet Nordweststadt II gegenüber einem Standort im neu zu schaffenden Quartierszentrum klar zu präferieren. Der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße entspricht zudem den üblichen Standortanforderungen von Lebensmittelmarktbetreibern, ein Standort im Quartierszentrum kann diese jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt erfüllen.**

Für die weiteren anstehenden Analysen wird im Folgendem auf den perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße abgestellt.

### 3.2.2 Perspektivischer Solitärstandort NV Wormser Straße

Der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße wird im Entwurf EHK Viernheim 2021 (S. 111) wie folgt beschrieben:

*„Selbst ohne diese geplanten umfangreichen Wohnungsbaumaßnahmen [Nordweststadt II, A. d. V.] erfüllt dieser Standort, aufgrund der bereits vorhandenen nahe gelegenen Wohnsiedlungsgebiete die Voraussetzungen für einen integrierten Solitärstandort Nahversorgung.“*

Wie demnach bereits im Entwurf EHK Viernheim 2021 festgestellt, weist der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen der Wohnbauprojekts Nordweststadt II als städtebaulich integriert einzuordnen.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die Hauptverkehrsachsen Wormser Straße/Nibelungenstraße/Entlastungsstraße West sowie die Kreuzstraße gegeben. Über diese Straßenzüge sind die östlich, südöstlich und südlich anschließenden Wohnsiedlungsgebiete an den Vorhabenstandort angeschlossen, im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt wird auch eine Anbindung an das neue Wohngebiet gegeben sein. Über die Wormser Straße/Nibelungenstraße/Entlastungsstraße West wird der Standort auch an das weitere Stadtgebiet von Viernheim angeschlossen. Die Zufahrt zum Vorhabenstandort wird perspektivisch entweder über den Straßenzug Wormser Straße/Nibelungenstraße/Entlastungsstraße West oder über die von diesem abgehenden Erschließungsstraße für das Quartier gegeben sein. Für den Vorhabenstandort ist perspektivisch von betriebseigenen Parkplätzen auszugehen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Eichendorffstraße“ (Buslinie 612) rd. 100 m süd-

östlich des Vorhabenstandortes gegeben. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher bereits aktuell als gut zu bezeichnen. Ggf. kann diese auch noch durch eine neu zu schaffende Bushaltestelle an der Erschließungsstraße für das Quartier verbessert werden.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Die Markt- und Standortanalyse bildet auch die Grundlage für die Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse zur möglichen Dimensionierung des potenziellen Lebensmittelmarktes im Bereich der Nordweststadt II.

## 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

### Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des potenziellen Lebensmittelmarkts (u. a. Branche, Betreiber, Größe etc.);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Grundsätzlich ist für die Ableitung des Einzugsgebiets eines potenziellen Lebensmittelmarkts am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße davon auszugehen, dass dieser – unabhängig von der Betriebsform – modern und leistungsfähig ausgeprägt sein wird. Vor dem Hintergrund der voranstehend benannten Parameter – unter besonderer Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen in Viernheim (s. Kapitel 4.2) und der Lage des Vorhabenstandorts – ist davon auszugehen, dass sowohl ein Lebensmittelvollsortimenter als auch ein Lebensmitteldiscounter ein in etwa vergleichbares Einzugsgebiet aufweisen werden. Lediglich die Auswirkungen der beiden Betriebsformen werden sich aufgrund der Wettbewerbsrelevanz zu systemgleichen Betrieben differenzieren darstellen. Demnach ist von einem Einzugsgebiet sowohl für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter als auch für einen potenziellen Lebensmitteldiscounter auszugehen.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen den standortbezogenen Nahbereich (= 800 m Isograde) in Anlehnung an den Entwurf EHK Viernheim 2021 sowie den gesamten Bereich der Nordweststadt II. Für diese Wohnbereiche würde der Vorhabenstandort den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt in marktadäquater, d. h. großflächiger Ausprägung darstellen, da die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte (im NVZ Theodor-Heuss-Allee, im ZVB Stadtzentrum<sup>8</sup> sowie in sonstigen Lagen) allesamt kleinflächig ausgeprägt sind. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit den zum Vorhabenstandort weiter entfernt liegenden Angebotsstrukturen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des potenziellen Lebensmittelmarktes zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die südlich und östlich an das Kerneinzugsgebiet anschließenden Wohnbereiche bis auf Höhe Georg-Büchner-Straße, Am Königsacker/Jägerstraße, südlich der Lampertheimer Straße, Kettelerstraße/Rathausstraße, nördlich der Hoffmannstraße bis westlich der Wiesenstraße. Aus diesen Bereichen bestehen gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und insbesondere dann schneller erreichbaren und stark ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Süden und Osten der Stadt Viernheim nicht gegeben. Der Vorhabenstandort mit seinem potenziellen Lebensmittelmarkt stellt für die Siedlungsbereiche im erweiterten Einzugsgebiet einen der nächstgelegenen Standorte eines marktadäquaten, modernen Lebensmittelmarktes dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen ist hier jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

### **Ableitung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund des kompakt ausgeprägten Siedlungsbereichs der Stadt Viernheim sowie prägenden Wettbewerbsstrukturen insbesondere im Süden und Osten des Stadtgebiets klar zu fassen und beschränkt sich auf die Stadt Viernheim selbst. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren in Verbindung mit zunehmenden

---

<sup>8</sup> Im Entwurf EHK Viernheim 2021 (s. Kapitel 8.4.2) wird der ZVB sowohl als Stadtmitte, als Stadtzentrum als auch als Innenstadt bezeichnet. Im hier vorliegenden Gutachten wird der ZVB einheitlich als ZVB Stadtzentrum benannt.

Raum-Zeit-Distanzen und der relativ introvertierten Lage des Vorhabenstandorts im Nordwesten von Viernheim eine Ausdehnung über Viernheim hinaus.

Zusätzlich orientiert sich der abgegrenzte Untersuchungsraum an dem Einkaufsverhalten der Viernheimer Bevölkerung. Nach dem Entwurf EHK Viernheim 2021 spielen Angebotsstandorte in Nachbarkommunen für den Lebensmitteleinkauf nur eine sehr untergeordnete Rolle<sup>9</sup>.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und Erweitertes Einzugsgebiet) des perspektivischen Lebensmittelmarkts dar.

**Abbildung 3:** Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2023; ZVB-Abgrenzung: Entwurf EHK Viernheim 2021 (schematische Darstellung aufgrund des Maßstabs).

Insgesamt befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Stadtzentrum, NVZ Theodor-Heuss-Allee, NVZ Bannholzgraben, NVZ Gewerbegebiet 4) im Untersuchungsraum.

<sup>9</sup> Vgl. Entwurf EHK Viernheim 2021, Befragungsergebnisse zum Einkaufsverhalten, Kapitel 5.2.1.1 (S. 47-49).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens keine Marktveränderungen bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum (= Stadt Viernheim) sind 7 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 600 und 1.250 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 950 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind 4 Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 500 und 2.150 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.160 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet – darunter fallen auch die beiden Lebensmittelmärkte Willi Knupfer (NVZ Theodor-Heuss-Allee, Beethovenstraße), die beide jeweils nur eine sehr unterdurchschnittliche VKF von rd. 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Biomarkt, 3 Getränkemärkte sowie 2 ethnisch geprägte Lebensmittelmärkte ergänzt.

Insgesamt befinden sich 9 der 17 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Viernheim ist aktuell als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,33 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>10</sup>. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist einerseits auf die Erhebungsmethodik (Beschränkung auf strukturprägende Angebotsstrukturen, s. Kapitel 2), aber auch auf z. T. nicht mehr marktgängige Verkaufsflächengrößen sowohl im Bereich der Supermärkte als auch der Discounter zurückzuführen. Zudem ist in Viernheim kein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus angesiedelt<sup>11</sup>.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

---

<sup>10</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>), inkl. Nonfood-Flächen.

<sup>11</sup> Entsprechende Betriebe finden sich sodann in räumlicher Nähe zu Viernheim, wie z. B. SB-Warenhaus Globus Mannheim-Vogelstang oder REWE-Center/Marktkauf Scheck-in Center in Weinheim.

**Tabelle 3:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

| Kommune        | Lagedetail                                        | Nahrungs- und Genussmittel |                     |
|----------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
|                |                                                   | VKF in m²                  | Umsatz in Mio. Euro |
| Viernheim      | ZVB Stadtzentrum                                  | 1.100                      | 5,5                 |
|                | NVZ Bannholzgraben                                | 2.000                      | 10,4                |
|                | NVZ Theodor-Heuss-Allee                           | < 600                      | < 3,5               |
|                | NVZ Gewerbegebiet 4                               | 4.400                      | 29,5                |
|                | Solitärstandort NV Wiesenstraße                   | < 1.000                    | < 5,5               |
|                | Solitärstandort NV Mannheimer Straße              | < 1.000                    | < 5,0               |
|                | Solitärstandort NV Beethovenstraße                | < 600                      | < 3,5               |
|                | sonstige Lagen                                    | 2.800                      | 16,9                |
|                | <i>Kleinteilige Strukturen und Randsortimente</i> | -                          | 6,2                 |
| <b>GESAMT*</b> |                                                   | <b>13.000</b>              | <b>82,5</b>         |

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel massiert sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe im NVZ Gewerbegebiet 4 sowie sonstige Lagen und das NVZ Bannholzgraben. Als Kopplungsstandorte sind insbesondere das NVZ Gewerbegebiet 4 (ALDI Süd, LIDL, EDEKA, Getränkemarkt) sowie das NVZ Bannholzgraben (Penny, REWE) zu nennen. Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Märkte befinden sich im NVZ Theodor-Heuss-Allee, ZVB Stadtzentrum sowie im Nahversorgungsstandort Beethovenstraße und weisen allesamt keine marktadäquaten Verkaufsflächenausprägung auf.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Viernheim wird eine nahezu bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 101 erreicht (IfH Köln 2022).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich dar.

**Tabelle 4:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

| Kommune   | Einwohner<br>(Stand: 31.12.2022) | Kaufkraft<br>in Mio. Euro |
|-----------|----------------------------------|---------------------------|
| Viernheim | 34.534                           | 102,7                     |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: statistik.hessen.de 2023; Kaufkraftwert auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität<sup>12</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum (= Viernheim) und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 74 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen rd. 80 %.

Die niedrige Zentralität in Viernheim begründet sich sowohl aus dem deutlich negativen Pendlersaldo (- 4.516<sup>13</sup>) wie auch aus in Teilen nicht mehr marktgängigen Angebotsstrukturen, insbesondere im nördlichen bzw. nordwestlichen Stadtgebiet, so dass die dort vorhandene Kaufkraft nur in Teilen gebunden werden kann und z. T. auch ganz aus Viernheim abfließt.

#### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Da es sich bei dem abzuleitenden Lebensmittelmarkt um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung in Zusammenschau mit der Entwicklung der Nordweststadt II handelt, ist von vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens frühestens Ende 2028. Die Entsprechende Entwicklung bis Ende 2028 wird im Folgendem abgebildet, die nachfolgenden Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation dabei von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, wird nach statistik.hessen.de 2023 für die Stadt Viernheim bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,7 % prognostiziert<sup>14</sup>. Die Entwicklung der Nordweststadt II mit ihren perspektivischen Einwohnern (rd. 2.000) ist in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt, so dass grundsätzlich von einem höheren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird sowohl für die Berechnung der Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse (s. Kapitel 5) wie auch zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines potenziellen Lebensmittelmarktes am Plan-

<sup>12</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

<sup>13</sup> Statistische Ämter der Länder: Pendleratlas Deutschland 2023, Datenstand 2021.

<sup>14</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Bevölkerungsstand/-vorausberechnung statistik.hessen.de 2023.

standort (s. Kapitel 7.1) nur auf die zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II und nicht zusätzlich auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Viernheim abgestellt.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,8 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für Viernheim eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 10,9 % bzw. rd. 11,2 Mio. Euro auf rd. 113,9 Mio. Euro (inkl. 2.000 zusätzliche Einwohner + Kaufkraftentwicklung von + rd. 4,8 %).

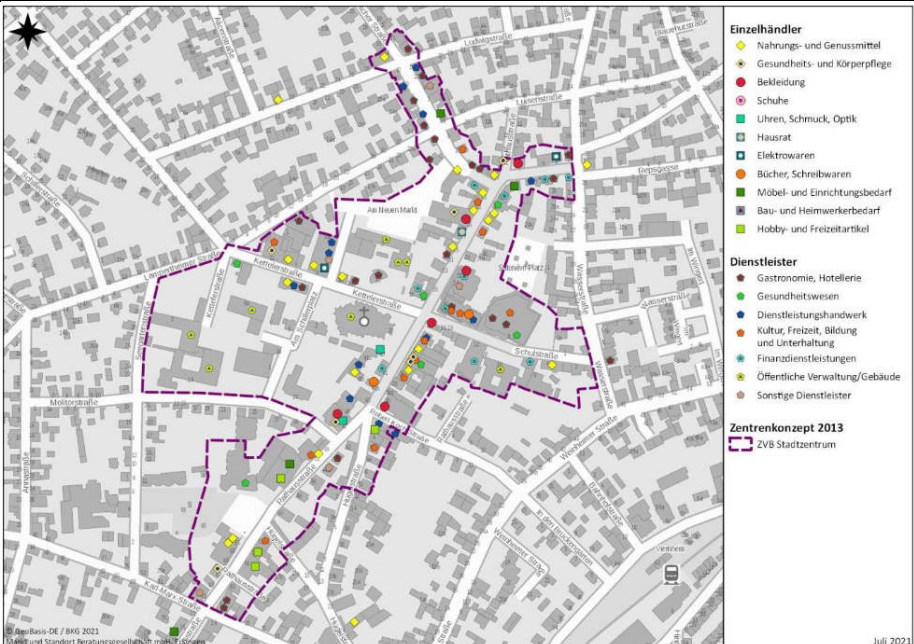
Im Sinne eines **Worst Case-Ansatzes** wird jedoch **nicht auf die Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** von + rd. 4,8 % **abgestellt**. Somit beträgt die Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. S. e. Worts Case-Ansatzes in Viernheim bis **Ende 2028 + rd. 5,8 % bzw. rd. 6,0 Mio. Euro und wird somit auf rd. 108,7 Mio. Euro steigen**. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 7.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

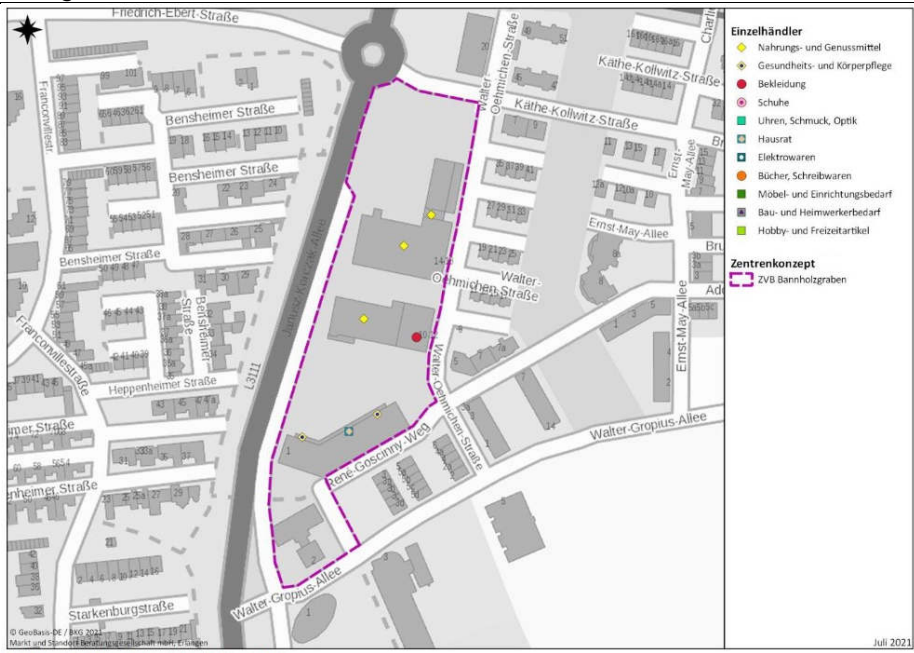
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wird auf den Entwurf EHK Viernheim 2021 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 5:** Steckbrief ZVB Stadtzentrum

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Ortskern der Stadt Viernheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 1,3 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Historisches Stadtzentrum, wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                                       | ● ● ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Angebotsstruktur                                                                   | Der Angebotsschwerpunkt des Viernheimer Stadtzentrums liegt aufgrund der Betriebszahl, der Verkaufsflächen und Umsätze im kurzfristigen Bedarfsbereich bei der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“. Ergänzend bestehen insbesondere Angebote des persönlichen Bedarfs. Es gibt eine Angebotsmischung aus großen und kleinen Betrieben, Fachgeschäften sowie vereinzelt Filialisten. Wesentlich wird der ZVB durch eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt. |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | PENNY, NELLA Supermarkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkehrliche Anbindung</b>                                                      | ● ● ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Weinheimer Straße, Kettelerstraße, Karl-Marx-Straße und Wasserstraße erreichbar, so dass eine gute Anbindung aus dem Viernheimer Stadtgebiet besteht. Es besteht ein gut ausgebautes Parkplatzangebot. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltestellen (u. a. Rathaus-/Hügel-/Spitalstraße).                                                                                           |
| <b>Städtebauliche Struktur</b>                                                     | ● ● ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Das Innenstadtzentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Rathausstraße organisiert. Die beiden Magnetbetriebe PENNY und NELLA Supermarkt befinden sich westlich der Rathausstraße, in der Kettelerstraße. Der ZVB verfügt über eine recht hohe Aufenthaltsqualität.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Der Versorgungsauftrag des Stadtzentrums wird im Wesentlichen lediglich im Bereich der Nahversorgung teilweise erfüllt. In allen anderen Bedarfsbereichen ist lediglich eine Grundversorgung sichergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

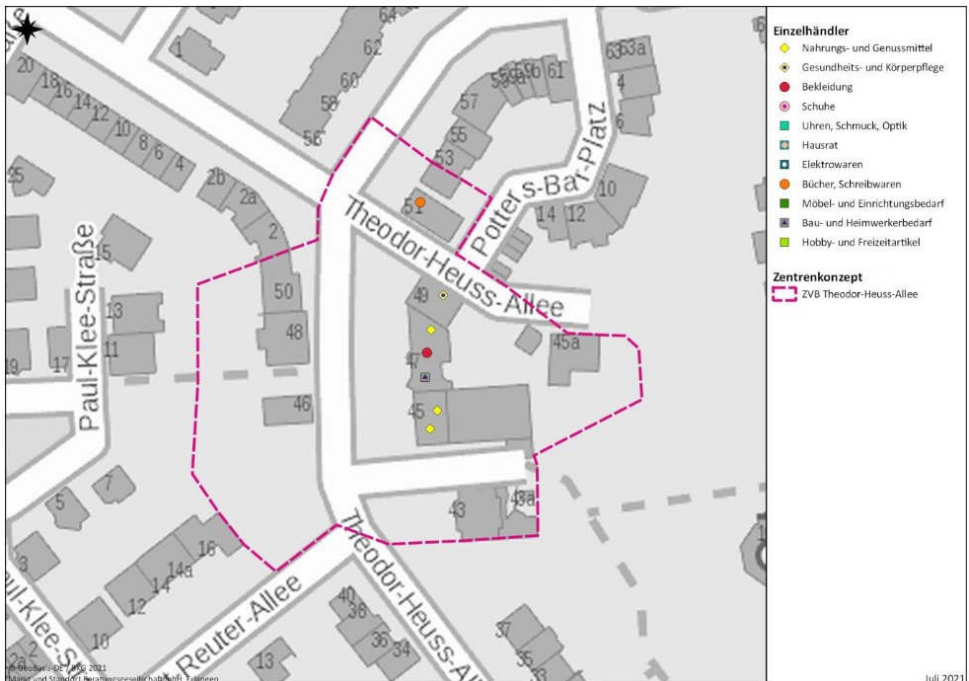
Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 85ff.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 6:** Steckbrief ZVB NVZ Bannholzgraben

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Östlicher Kernstadtbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 2,5 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                                                                   | Die Angebotsstruktur im NVZ ist durch die Magnetbetriebe REWE und PENNY überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Drogeriemarkt (Rossmann), Fachmärkte (TEDi, kik), kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie einigen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | REWE, PENNY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird maßgeblich über die Janusz-Korczak-Allee mit Anschluss an die Weinheimer Straße und Friedrich-Ebert-Straße gewährleistet, so dass eine direkte Anbindung sowohl in das östliche Stadtgebiet wie auch der zur A 659 gegeben ist. Parkplätze sind in ausreichender Menge vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „W.-Oehmichen-Straße“. Auch fußläufig ist der ZVB aus den umliegenden Siedlungsbereichen gut erreichbar.                                                                  |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Das kompakte Nahversorgungszentrum in Fachmarktausprägung ist mit dem Einzelhandelsbesatz zwischen der Janusz-Korczak-Allee und der Walter-Oehmichen-Straße funktional organisiert. Der ZVB verfügt aufgrund seiner funktionalen und fachmarktbezogenen Ausrichtung über eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Der ZVB ist mit abgestufter Versorgungsbedeutung ausgestattet. Diese wird im Wesentlichen durch die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs voll erfüllt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |  <p><b>Einzelhändler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>Gesundheits- und Körperpflege</li> <li>Bekleidung</li> <li>Schuhe</li> <li>Uhren, Schmuck, Optik</li> <li>Hausrat</li> <li>Elektrowaren</li> <li>Bücher, Schreibwaren</li> <li>Möbel- und Einrichtungsbedarf</li> <li>Bau- und Heimwerkerbedarf</li> <li>Hobby- und Freizeitartikel</li> </ul> <p><b>Zentrenkonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZVB Bannholzgraben</li> </ul> |

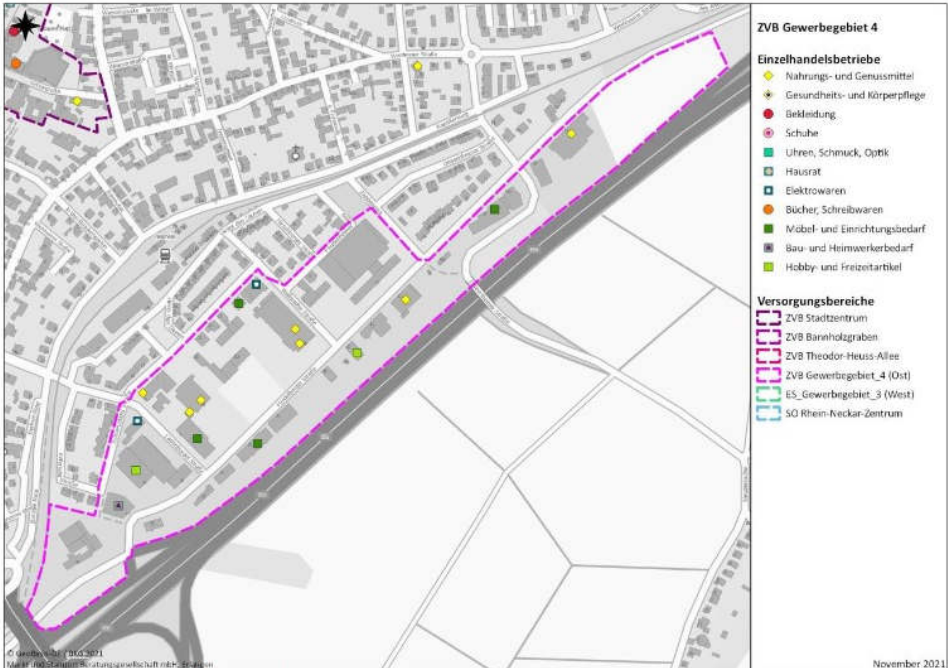
Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Viernheim 2021, 103-106; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 7:** Steckbrief ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Nordwestlicher Siedlungsbereich von Viernheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 0,7 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b> ●●●                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Angebotsstruktur                                                                   | Die Angebotsstruktur im ZVB ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Der kleinflächige Lebensmittelsupermarkt Knupfer stellt den wesentlichen Magnetbetrieb und Frequenzbringer dar. Es besteht eine geringe Angebotsergänzung durch weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen.                                                                            |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | Knupfer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Anbindung</b> ●●●                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Theodor-Heuss-Allee erreichbar, die eine Verbindung zur Wormser Straße herstellt. Parkplätze sind in ausreichender Menge innerhalb des ZVB vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Potters-Bar-Platz“. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsbereichen ist als sehr gut zu bewerten. |
| <b>Städtebauliche Struktur</b> ●●●                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Die Einzelhandelsbetriebe des kompakten Nahversorgungszentrums konzentrieren sich östlich entlang der Theodor-Heuss-Allee. Der Magnetbetrieb „Knupfer“ befindet sich in der Mitte des ZVB. Es besteht eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität.                                                                                                                                                       |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete des nördlichen Siedlungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs wird aufgrund der Überschaubarkeit der Angebotsstrukturen nur eingeschränkt erfüllt.                                                                                                                                                           |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Viernheim 2021, 100-103; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 8:** Steckbrief ZVB NVZ Gewerbegebiet 4

| Lage                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verortung                                                                          | Südlicher Siedlungsrand der Stadt Viernheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Distanz zum Vorhaben                                                               | 2,3 km Fahrdistanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Einbindung in das Umfeld                                                           | In gewerbliches Umfeld eingebettet, Anschluss an nordwestlich vorgelagerte Wohnbereiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Einzelhandelsstruktur                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Angebotsstruktur                                                                   | Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem periodischen Bedarfsbereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus sind verschiedene Fachmärkte des langfristigen Bedarfsbereichs im Gewerbegebiet ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.                                                                                                                                                                                                                                      |
| relevante Magnetbetriebe                                                           | EDEKA, LIDL, ALDI Süd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkehrliche Anbindung                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| MIV & ÖPNV                                                                         | Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Heidelberger Straße, Ladenburger Straße und Schriesheimer Straße aus dem nördlichen Kernstadtbereich von Viernheim erreichbar. Zudem besteht über die Heidelberger Straße eine Anbindung an die A 659, die eine Verbindung zur A 6 herstellt. Es besteht über jeweils betriebszugehörige Parkplätze ein gutes Parkplatzangebot. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Viernheimer Bahnhof sowie die Bushaltestellen „Am Frohnberg“ und „Heppenheimer Straße“ und die Straßenbahnhaltestelle „Viernheim Ost“. |
| Städtebauliche Struktur                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Struktur & Erscheinungsbild                                                        | Das Gewerbegebiet 4 ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Heidelberger Straße organisiert. Der Einzelhandelsbestand nimmt in nordöstlicher Richtung etwas ab. Durch die funktionale Ausprägung in Fachmarktausprägung, die zusätzliche Gewerbegebietsprägung sowie die angrenzende, stark befahrene A 659 lassen keine wesentliche Aufenthaltsqualität zu.                                                                                                                                                                                                                            |
| Versorgungsfunktion                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Einschätzung der Versorgungsfunktion                                               | Das NVZ erfüllt vollumfänglich seine Nahversorgungsfunktion, wenngleich dies aufgrund der Lage und Erschließung hauptsächlich eine autokundenorientierte Nahversorgung für die nördlich gelegene Kernstadtbereiche bietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Abgrenzung des ZVB<br>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Quelle: Eigene Darstellung nach Entwurf EHK Viernheim 2021, 107-110; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Potenzial-/Tragfähigkeitsanalyse sowie im Anschluss daran folgende Bewertung des Planvorhabens (in Varianten) hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten Viernheim zunächst zwar als mehr oder weniger flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Gleichwohl weisen insbesondere die Bestandsstrukturen im ZVB Stadtzentrum sowie im NVZ Theodor-Heuss-Allee wie auch der Nahversorgungsstandort Beethovenstraße nur relativ geringe Verkaufsflächendimensionierungen auf, so dass insbesondere im Nordwesten Viernheims die Nahversorgung nur eingeschränkt und in Teilen sichergestellt werden kann. Die wesentlichen strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich am südlichen sowie östlichen Rand des Stadtgebiets von Viernheim. Somit ist, wie bereits im Entwurf EHK Viernheim 2021 durch die Ausweisung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße angestrebt, absehbar eine Verbesserung bzw. Herstellung einer modernen und zukunftsfähigen Nahversorgung notwendig. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Nordweststadt II mit zusätzlichen 2.000 Einwohnern. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass im Entwurf EHK Viernheim 2021 kein wesentlicher Alternativstandort zur entsprechenden Fortentwicklung der Nahversorgung im Nordwesten von Viernheim – aufgrund fehlender Flächenpotenziale auch nicht im NVZ Theodor-Heuss-Allee – identifiziert wurde.
- Der **Vorhabenstandort** ist im Entwurf EHK Viernheim 2021 durch die Ausweisung als perspektivischer solitärer Nahversorgungsstandort Wormser Straße für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung vorgesehen. Er weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung der Nordweststadt II als städtebaulich integriert einzuordnen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten, ebenso ist bereits die Anbindung an den ÖPNV sichergestellt, die ggf. im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt II noch verbesserte werden kann (s. Kapitel 3.2.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Viernheim ist als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,33 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist einerseits auf die Erhebungsmethodik (Beschränkung auf strukturprägende Angebotsstrukturen, s. Kapitel 2), aber auch auf z. T. nicht mehr marktgängige Verkaufsflächengrößen sowohl im Bereich der Supermärkte als auch der Discounter zurückzuführen. Zudem ist in Viernheim kein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus angesiedelt (s. Kapitel 4.2).
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Viernheim rd. 80 %. Das bedeutet, dass in Viernheim weniger als

die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Die niedrige Zentralität in Viernheim begründet sich sowohl aus dem deutlich negativen Pendlersaldo wie auch aus in Teilen nicht mehr marktgängigen Angebotsstrukturen, insbesondere im nördlichen bzw. nordwestlichen Stadtgebiet, so dass die dort vorhandene Kaufkraft nur in Teilen gebunden werden kann und zum Teil auch ganz aus Viernheim abfließt (s. Kapitel 4.3).

- Der Untersuchungsraum weist eine nahezu **durchschnittliche Kaufkraftkennziffer** von rd. 101 (IfH 2022) auf (s. Kapitel 4.3).
- Bis zum **Prognosehorizont (Ende 2028)** ist für Viernheim i. S. e. Worst Case-Ansatzes ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,8 % bzw. rd. 3,9 Mio. Euro auf rd. 106,6 Mio. Euro zu erwarten. Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen, wodurch die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung perspektivisch intensiviert werden wird. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus (s. Kapitel 4.3).
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen insbesondere in den südlichen und östlichen Randbereichen der Stadt Viernheim angesiedelt. Die Bestandsbetriebe im ZVB Stadtzentrum, im NVZ Theodor-Heuss-Allee wie auch am Nahversorgungsstandort Beethovenstraße weisen jedoch keine marktgängigen Formate und Erscheinungsbilder auf. Demnach sollte durch die Entwicklung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße eine grundlegende Verbesserung der Angebotsqualität (Fokus auf Kernkompetenz des Anbieters) für den gesamten nordwestlichen Stadtbereich Viernheims angestrebt.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 9 der 17 strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – darunter auch nicht mehr marktadäquate Betriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter in Viernheim ergeben werden.

# Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Im Rahmen der Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse wird aufbauend auf den voranstehenden Analysen die mögliche Dimensionierung eines potenziellen Lebensmittelmarktes im Bereich der Nordweststadt II am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße hergeleitet. Grundsätzlich erfolgt die Herleitung sowohl für die Betriebsform Lebensmitteldiscounter als auch Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt).

Für die Ableitung einer nachfragegerechten und tragfähigen Entwicklung i. S. e. Versorgungsstruktur des Lebensmittelangebotes am Vorhabenstandort sowohl für die Nordweststadt II als auch den Nordwesten von Viernheim insgesamt, ist als wesentliche Eingangsgröße die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene Kaufkraft (Prognose Ende 2028) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung. Der standortbezogene Nahbereich entspricht dem in Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet und umfasst sowohl in Anlehnung an den Entwurf EHK Viernheim 2021 eine 800 m Isograde um den Vorhabenstandort wie auch den gesamten Bereich der Nordweststadt II (s. Abbildung 1, S. 7).

Der standortbezogene Nahbereich für den Vorhabenstandort weist eine deutliche Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Theodor-Heuss-Allee bzw. dem darin verorteten Lebensmittelmarkt auf. Dies ergibt sich aus der räumlichen Nähe des NVZ zum perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße.

Im standortbezogenen Nahbereich leben aktuell (31.12.2022) 5.265 Einwohner. Bis zum **Prognosehorizont der Analyse (2028)** werden – unter Einbezug der **gesamten potenziellen zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II – 7.353 Einwohner** im standortbezogenen Nahbereich leben. Diese verfügen sodann über eine **Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 21,9 Mio. Euro**.

Zur Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße wird auf die in der Fachdiskussion übliche Kaufkraftabschöpfung von 35 % aus dem standortbezogenen Nahbereich (u. a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“) zurückgegriffen. Dies entspricht im **standortbezogenen Nahbereich** einer **Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,7 Mio. Euro**.

Dieser Kaufkraft werden Spannweiten der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Lebensmittelmärkten<sup>15</sup> zur Ableitung von auf die Nahversorgung ausgerichteten Verkaufsflächendimensionierungen gegenübergestellt:

---

<sup>15</sup> Spannweite Supermärkte REWE und EDEKA, Spannweite Discounter Netto Marken-Discount und ALDI Süd auf Grundlage Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

**Tabelle 9:** Ableitung von auf die Nahversorgung ausgerichteten VKF-Dimensionen am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße

| Parameter                                                                       | Wert                              |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Einwohner Nahbereich 2028                                                       | 7.353                             |                              |
| Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel 2028 pro Einwohner (in Euro)               | 2.975                             |                              |
| Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel 2028 gesamt (in Mio. Euro)                 | 21,9                              |                              |
| Kaufkraftabschöpfung in Höhe von 35 % (in Mio. Euro)                            | 7,7                               |                              |
| Spannweite Flächenproduktivität (in Euro/m² VKF)                                | <b>Lebensmittel-vollsortiment</b> | <b>Lebensmittel-discount</b> |
|                                                                                 | 4.510 - 5.320                     | 4.990 - 8.770                |
| Ableitbare VKF Nahrungs- und Genussmittel in m²                                 | 1.400 - 1.700                     | 900 - 1.500                  |
| <b>Ableitbare Gesamt-VKF<br/>(Unter der Annahme von 20% VKF-Randsortimente)</b> | <b>1.800 - 2.100</b>              | <b>1.100 - 1.900</b>         |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen statistik.hessen.de 2023 sowie GfK (2023); Kaufkraft IfH Köln 2022; Flächenproduktivitäten: Spannweite Supermärkte REWE -EDEKA, Spannweite Discounter Netto Marken-Discount - ALDI Süd Hahn Retail Estate Report 2023/2024; VKF auf 100 m gerundet.

**Im Ergebnis wären unter Berücksichtigung der vorgenannten Prämissen Gesamtverkaufsflächen im Bereich**

- **des Lebensmitteldiscounts von rd. 1.100 - 1.900 m²**

**oder**

- **des Lebensmittelvollsortiments von rd. 1.775 - 2.100 m²**

**auf die Nahversorgung des situativen Nahbereichs (800 m Isograde) des Vorhabenstandorts ausgerichtet.**

Diese Ergebnisse sind wie folgt einzuordnen:

- Die Zahlen lassen noch keinerlei Aussagen bzgl. der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Nahversorgungsstrukturen und somit auf deren städtebauliche Verträglichkeit zu. Entsprechende Bewertungen ergeben sich in Kapitel 7.
- Insbesondere die obere Spannweite im Lebensmitteldiscountbereich (1.900 m²) entspricht nicht einer im Marktgeschehen real umsetzbaren Größe bzw. wird (derzeit) von keinem Betreiber von Lebensmitteldiscountern in der Realität so umgesetzt.
- Im Kontext der ermittelten Verkaufsflächen für das Lebensmittelvollsortiment stellen diese den mittleren bis oberen Bereich der aktuellen Expansionsbestrebungen der Betreiber für standardisierte Supermärkte dar.
- Unter Berücksichtigung des Ziels des Entwurf EHK Viernheim 2021 (S. 72), die Nahversorgung qualitativ und quantitativ in Zusammenschau mit den zum Vorhabenstandort nächst gelegenen und bzgl. ihrer Dimensionierung nicht mehr marktgängigen Lebensmittelvollsortimentern zu verbessern,

wäre aus fachgutachterlicher Sicht die Ansiedlung des Betriebstyps Supermarkt zunächst zu priorisieren.

- Gleichwohl sind in beiden Fällen (Supermarkt oder Discounter) grundlegend die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstrukturen in Viernheim zu prüfen und zu bewerten. Erst in diesem Kontext können städtebaulich verträgliche Vorhabenausprägungen/-dimensionierungen abschließend valide ermittelt werden (s. Kapitel 7).

In Zusammenschau der Ergebnisse wird unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (s. Kapitel 4.2) für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines möglichen Lebensmittelmarkts am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße von den nachfolgenden Größenordnungen der beiden Betriebstypen ausgegangen. Beide Ausprägungen entsprechen dabei aktuell gängigen Expansionsformaten der entsprechenden Betreiber und entsprechen in etwa den Ausprägungen der (marktgängigen) Lebensmittelmärkte in Viernheim.

**Somit werden im folgendem die Ausprägungen**

- **eines Lebensmitteldiscounters mit einer GVKF von 1.100 m<sup>2</sup>**

**und**

- **eines Supermarkts mit einer GVKF von 1.800 m<sup>2</sup>**

**geprüft und bewertet.**

# 6 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

## 6.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem potenziellen Lebensmittelmarkt am perspektivischen Solitärstandort NV im Bereich der Wormser Straße wird es sich – unabhängig von der Betriebsypenausprägung – um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel handeln. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt sowohl bei Lebensmitteldiscountern als auch Supermärkten i. d. R. bei max. 10 %, dies wird auch für weiteren gehenden Bewertungen angenommen. Der Sortimentsschwerpunkt beider Betriebstypen liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm für den potenziellen Lebensmittelmarkt des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert je nach Betriebsausprägung wie folgt dar.

**Tabelle 10:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

| Sortimente                                     | VKF-Anteil<br>in % | VKF Planung<br>in m² |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Discounter</b>                              |                    |                      |
| Nahrungs- und Genussmittel                     | 80                 | 880                  |
| Drogeriewaren                                  | 10                 | 110                  |
| sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren) | 10                 | 110                  |
| <b>DISCOUNTER GESAMT</b>                       | <b>100</b>         | <b>1.100</b>         |
| <b>Supermarkt</b>                              |                    |                      |
| Nahrungs- und Genussmittel                     | 80                 | 1.440                |
| Drogeriewaren                                  | 10                 | 180                  |
| sonstige Sortimente                            | 10                 | 180                  |
| <b>SUPERMARKT GESAMT</b>                       | <b>100</b>         | <b>1.800</b>         |

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Bei dem **Lebensmitteldiscounter** ergibt bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² eine Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von 880 m². Im Sortiment Drogeriewaren wie auch bei den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von jeweils 110 m² erreicht.

Bei dem **Supermarkt** ergibt bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² eine Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** von 1.440 m². Im Sortiment Drogeriewaren wie auch bei den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von jeweils 180 m² erreicht.

Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens – unabhängig vom Betriebstyp – nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 6.2 UMSATZPROGNOSE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität für die beiden Varianten des Planvorhabens abgeleitet.

### Variante Lebensmitteldiscounter

Als untere Spannweite wird die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>16</sup> des Betreibers Netto Marken-Discount angesetzt; diese beträgt rd. 4.990 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 811 m<sup>2</sup>.

Als obere Spannweite wird die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>17</sup> des Betreibers ALDI Süd angesetzt; diese beträgt rd. 8.770 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.012 m<sup>2</sup>.

### Variante Supermarkt

Als untere Spannweite wird die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>18</sup> des Betreibers REWE angesetzt; diese beträgt rd. 4.510 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.543 m<sup>2</sup>.

Als obere Spannweite wird die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>19</sup> des Betreibers EDEKA angesetzt; diese beträgt rd. 5.320 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.305 m<sup>2</sup>.

### Grundsätzliche Annahmen

Alle oben genannten, den bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten zugrunde liegenden durchschnittlichen Verkaufsflächen sind kleiner ausgeprägt als die Annahmen für das Planvorhaben in den beiden Varianten Lebensmitteldiscounter (1.200 m<sup>2</sup> VKF) und Supermarkt (1.800 m<sup>2</sup> VKF).

---

<sup>16</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

<sup>17</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

<sup>18</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

<sup>19</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität der beiden Varianten des potenziellen Lebensmittelmarkts ableiten.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- In der Stadt Viernheim wird eine nahezu bundesdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 101 erreicht (IfH Köln 2022).
- Die Zentralität in Viernheim im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell – bezogen auf Viernheim und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 74 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise (s. Kapitel 2) nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen rd. 80 %. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden. Die niedrige Zentralität in Viernheim begründet sich sowohl aus dem deutlich negativen Pendlersaldo (- 4.516) wie auch aus in Teilen nicht mehr marktgängigen Angebotsstrukturen, insbesondere im nördlichen bzw. nordwestlichen Stadtgebiet, so dass die dort vorhandene Kaufkraft nur in Teilen gebunden werden kann und z. T. auch ganz aus Viernheim abfließt.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (= Viernheim) ist mit 0,33 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>20</sup> einzustufen. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist einerseits auf die Erhebungsmethodik (Beschränkung auf strukturprägende Angebotsstrukturen, s. Kapitel 2), aber auch auf z. T. nicht mehr marktgängige Verkaufsflächengrößen sowohl im Bereich der Supermärkte als auch der Discounter zurückzuführen. Zudem ist in Viernheim kein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus angesiedelt.
- Gleichwohl stellt sich das Angebotsnetz als relativ flächendeckend dar, wenngleich insbesondere im Norden/Nordwesten von Viernheim nicht mehr marktgängigen Angebotsstrukturen die Nahversorgung sicherstellen. Die die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im NVZ Theodor-Heuss-Allee, im ZVB Stadtzentrum sowie in sonstigen Lagen sind allesamt kleinflächig ausgeprägt.
- Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens überschneidet sich im südöstlichen Bereich wesentlich mit dem des NVZ Theodor-Heuss-Allee und dem dort verorteten kleinflächigen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus besteht ein erhöhter Wettbewerbsdruck durch die Angebotsstrukturen insbesondere im Osten und Süden von Viernheim, die dort verorteten Betriebe weisen zudem Synergie- und Kopplungsvorteilen mit weiteren Einzelhandelsangebotsstrukturen auf.

---

<sup>20</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2023; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>), inkl. Nonfood-Flächen.

Im Untersuchungsraum ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung und eine moderate Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wenngleich diese im Kerneinzugsgebiet weniger stark ausgeprägt ist. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein leichter Anstieg der durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten im Vergleich zum jeweiligen Bundesdurchschnitt anzunehmen.



### Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB, weist jedoch aus seinem Einzugsgebiet wie auch aus gesamt Viernheim durch die Lage an der Wormser Straße eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV) auf. Am Standort bestehen perspektivisch weder nennenswerten Kopplungsvorteile noch Synergieeffekte.
- Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in rd. 650 m Entfernung zum Vorhabenstandort (Supermarkt NVZ Theodor-Heuss-Allee) bzw. rd. 1,3 km (Lebensmitteldiscounter ZVB Stadtzentrum, Supermarkt Beethovenstraße). Das Planvorhaben würde bzgl. seiner Dimensionierung den einzigen marktadäquaten aufgestellten Lebensmittelmarkt in seinem Einzugsgebiet (s. Abbildung 3, S. 15) darstellen.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Im Rahmen der Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum (= Viernheim) ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um + rd. 3,8 % 2,3 % bis Ende 2028 (s. Kapitel 4.3) zu rechnen.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, wodurch von einer unterdurchschnittlichen Lagegunstauszugehen ist.



### Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen wird von folgenden Flächenproduktivität ausgegangen:

- Spannweite Lebensmitteldiscounter: 4.900 - 8 500 Euro/m<sup>2</sup> VKF
- Spannweite Supermarkt: 4.500 - 5.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF

Aufgrund der anzunehmenden kleinteiligen, sortimentsspezifischen Verkaufsfächenausprägung weiteren Sortimente (Drogeriewaren, sonstige Sortimente) des potenziellen Lebensmittelmarktes ist nicht davon auszugehen, dass dieser in diesen eine strukturprägende Wirkung erreichen kann. Für die Randsortimente (Drogeriewaren, sonstige Sortimente) des Planvorhabens wird analog dazu die gleiche und oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Umsatzprognosen für einen potenziellen Lebensmittelmarkt am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße:

**Tabelle 11:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens in Varianten

| Sortimente                                     | max. Flächenproduktivität<br>in Euro/m² VKF | max. Umsatz<br>in Mio. Euro |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Discounter</b>                              |                                             |                             |
| Nahrungs- und Genussmittel                     |                                             | 4,3 - 7,5                   |
| Drogeriewaren                                  | 4.900                                       | 0,5 - 0,9                   |
| sonstige Sortimente (Überwiegend Aktionswaren) | 8.500                                       | 0,5 - 0,9                   |
| <b>DISCOUNTER GESAMT</b>                       |                                             | <b>5,4 - 9,3</b>            |
| <b>Supermarkt</b>                              |                                             |                             |
| Nahrungs- und Genussmittel                     |                                             | 6,5 - 7,6                   |
| Drogeriewaren                                  | 4.500                                       | 0,8 - 1,0                   |
| sonstige Sortimente                            | 5.300                                       | 0,8 - 1,0                   |
| <b>SUPERMARKT GESAMT*</b>                      |                                             | <b>8,1 - 9,5</b>            |

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2023/2024, EHI 2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben in Ausformung eines **Lebensmitteldiscounters** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,4 - 9,3 Mio. Euro prognostiziert. Auf die untersuchungs- und bewertungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt dabei ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,3 - 7,5 Mio. Euro. Im Sortiment Drogeriewaren wie auch für die sonstigen Sortimente wird ein perspektivischer Jahresumsatz von jeweils rd. 0,5 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben in Ausformung eines **Supermarkts** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,1 - 9,5 Mio. Euro prognostiziert. Auf die untersuchungs- und bewertungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt dabei ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,5 - 7,6 Mio. Euro. Im Sortiment Drogeriewaren wie auch für die sonstigen Sortimente wird ein perspektivischer Jahresumsatz von jeweils rd. 0,8 - 1,0 Mio. Euro prognostiziert.

Der Umsatz im Bereich der sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Viernheim in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens jeweils in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters und eines Supermarkts hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des Entwurf EHK Viernheim 2021 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

## 7.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den verschiedenen möglichen Ausprägungen des potenziellen Lebensmittelmarktes am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028. Gleichwohl ist hierbei zu berücksichtigen, dass bereits das Planvorhaben absehbar 35 % der Kaufkraft der zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II binden kann (s. Kapitel 5). Somit beträgt die Kaufkraftsteigerung bis zum Prognosehorizont 2028, welche den Bestandsstrukturen mildern (durch Umsatzzuwachs durch die zusätzliche Kaufkraft der neuen Einwohner) zugutekommt, nicht die vollumfänglich in Kapitel 4.3 dargestellten + rd. 5,8 % bzw. rd. 6,0 Mio. Euro, sondern lediglich + rd. 3,8 % bzw. 3,9 Mio. Euro.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der aktuell unterdurchschnittlichen Zentralität (s. Kapitel 4.3) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. d. Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Viernheim (= Untersuchungsraum).

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 12:** Umsatzumverteilungen Vorhabenausprägung Lebensmitteldiscounter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (in Spannweiten)

| Kommune                                                                               | Lagedetail                                                              | Prognose 2023           |                         |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
|                                                                                       |                                                                         | Perspektivische Umsätze | max. Umsatzumverteilung |          |
|                                                                                       |                                                                         | in Mio. Euro            |                         | in %     |
| Viernheim                                                                             | ZVB Stadtzentrum                                                        | 5,7                     | 0,2 - 0,5               | 3 - 8    |
|                                                                                       | NVZ Bannholzgraben                                                      | 10,8                    | 0,2 - 0,5               | 2 - 4    |
|                                                                                       | NVZ Theodor-Heuss-Allee                                                 | < 3,5                   | 0,1 - 0,3               | 4 - 10   |
|                                                                                       | NVZ Gewerbegebiet 4                                                     | 30,7                    | 0,5 - 1,3               | 2 - 4    |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Wiesenstraße                                         | < 5,5                   | 0,3 - 0,7               | 7 - 14   |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Mannheimer Straße                                    | < 5,0                   | 0,3 - 0,8               | 7 - 19   |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Beethovenstraße                                      | < 3,5                   | 0,1 - 0,2               | 3 - 7    |
|                                                                                       | sonstige Lagen**                                                        | 17,5                    | 0,2 - 0,5               | 1 - 3    |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz | („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes                      | 0,4 - 0,7               |                         |          |
|                                                                                       | Anteilige Kaufkraftbindung durch Wohnbauentwicklung Nordweststadt II ** | 2,1                     |                         |          |
| <b>GESAMT** (Worst Case)</b>                                                          |                                                                         | <b>79,2</b>             | <b>4,3 – 7,5</b>        | <b>-</b> |

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* entspricht 35% der Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel der zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,3 - 7,5 Mio. Euro, davon 1,8 - 4,6 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (= Viernheim).

**Tabelle 13:** Umsatzumverteilungen Vorhabenausprägung Supermarkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (in Spannweiten)

| Kommune                                                                               | Lagedetail                                                              | Prognose 2023           |                         |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
|                                                                                       |                                                                         | Perspektivische Umsätze | max. Umsatzumverteilung |          |
|                                                                                       |                                                                         | in Mio. Euro            |                         | in %     |
| Viernheim                                                                             | ZVB Stadtzentrum                                                        | 5,7                     | 0,2 - 0,3               | 4 - 5    |
|                                                                                       | NVZ Bannholzgraben                                                      | 10,8                    | 0,7 - 0,9               | 7 - 9    |
|                                                                                       | NVZ Theodor-Heuss-Allee                                                 | < 3,5                   | 0,3 - 0,4               | 11 - 14  |
|                                                                                       | NVZ Gewerbegebiet 4                                                     | 30,7                    | 1,2 - 1,5               | 4 - 5    |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Wiesenstraße                                         | < 5,5                   | 0,3 - 0,4               | 6 - 8    |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Mannheimer Straße                                    | < 5,0                   | 0,4 - 0,5               | 10 - 13  |
|                                                                                       | Solitärstandort NV Beethovenstraße                                      | < 3,5                   | 0,3 - 0,4               | 11 - 14  |
|                                                                                       | sonstige Lagen**                                                        | 17,5                    | 0,2 - 0,3               | 2 - 3    |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz | („Streuumsatz“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes                      | 0,6 - 0,8               |                         |          |
|                                                                                       | Anteilige Kaufkraftbindung durch Wohnbauentwicklung Nordweststadt II ** | 2,1                     |                         |          |
| <b>GESAMT** (Worst Case)</b>                                                          |                                                                         | <b>79,2</b>             | <b>6,5 - 7,6</b>        | <b>-</b> |

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2023 und Hahn Gruppe 2023/2024; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* entspricht 35% der Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel der zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,5 - 7,6 Mio. Euro, davon 3,7 - 4,8 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (= Viernheim).

## 7.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN VORHABENAUSPRÄGUNG LEBENSMITTELDISCOUNTER

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung (Worst Case) erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen durch die Ansiedlung eines **Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort** für die zentralen Versorgungsbereiche, Solitärstandorte Nahversorgung (NV) und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) in Viernheim werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

## Auswirkungen auf den ZVB Stadtzentrum Viernheim

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Stadtzentrum Viernheim induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter PENNY sowie deutlich nachgeordnet den NELLA Supermarkt als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,3 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktadäquater Lebensmitteldiscounter mit dem systemgleichen PENNY sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem ZVB Stadtzentrum gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht auszuschließen:

- Die beiden strukturprägenden Märkte des ZVB verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Kopplungslage der beiden Betriebe im ZVB sowie die zusätzlichen Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen des ZVB führen zu einer entsprechenden nennenswerten Besuchergrundfrequenz.
- Der NELLA Supermarkt unterscheidet sich vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) hinsichtlich seiner spezifischen Betriebsausprägung wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. ethnisch geprägtes Angebot).
- Der PENNY ist zum Vorhaben in der Ausprägung als Lebensmitteldiscounter als betriebsgleich einzuordnen und wird von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen überproportional betroffen. Der Betrieb weist eine Verkaufsflächenausprägung auf, die nicht den aktuellen Ansprüchen des Betreibers entspricht.
- Für den PENNY-Markt führt die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu einer für den Betreiber deutlich unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann demnach nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Stadtzentrum Viernheim** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf das NVZ Bannholzgraben

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Bannholzgraben induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Lebensmitteldiscounter PENNY sowie nachgeordnet den Supermarkt REWE als einzige strukturprägende Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,5 km keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, markadäquater Lebensmitteldiscounter mit dem systemgleichen PENNY-Markt sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem NVZ Bannholzgraben gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden strukturprägenden Märkte des NVZ verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Kopplungslage der beiden Betriebe im NVZ sowie die zusätzlichen Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen des NVZ (Rossmann, Fachmärkte) führen zu einer entsprechenden hohen Besuchergrundfrequenz.
- Der Supermarkt REWE unterscheidet sich vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) hinsichtlich seiner Betriebsausprägung als Supermarkt, so dass eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).
- Der PENNY-Markt ist zum Vorhaben in der Ausprägung als Lebensmitteldiscounter als betriebsgleich einzuordnen und wird von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen überproportional betroffen. Der Betrieb weist jedoch eine marktadäquate Verkaufsflächenausprägung auf und profitiert maßgeblich von den Kopplungs- und Synergieeffekten vor Ort.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Bannholzgraben** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf das NVZ Theodor-Heuss-Allee

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Theodor-Heuss-Allee induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Supermarkt Knupfer als einzigen strukturprägenden Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,7 km eine deutliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktdäquater Lebensmitteldiscounter sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem NVZ Theodor-Heuss-Allee gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden:

- Der strukturprägende Markt des NVZ verfügt über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist – gleichzeitig überschneiden sich jedoch die Einzugsbereiche des NVZ und des Vorhabens deutlich.
- Wesentliche Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen sind aufgrund der Ausprägung des NVZ für den Supermarkt Knupfer nicht gegeben.
- Der Supermarkt Knupfer unterscheidet sich zwar vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) hinsichtlich seiner Betriebsausprägung als Supermarkt, so dass grundsätzlich eher geringe Angebotsüberschneidungen anzunehmen sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite). Gleichzeitig kann der Betrieb die klassischen Stärken eines Vollsortimenters (Angebotsbreite und -tiefe) aufgrund seiner Kleinflächigkeit bzw. sehr eingeschränkte Verkaufsfläche nicht vollumfänglich ausspielen.
- Für den Supermarkt Knupfer führt die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu einer deutlich verminderten Leistungsfähigkeit. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann demnach nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Theodor-Heuss-Allee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen auf das NVZ Gewerbegebiet 4**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Gewerbegebiet 4 induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im NVZ verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL sowie nachrangig den Supermarkt EDEKA als strukturprägende Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,3 km keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktdäquater Lebensmitteldiscounter sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem NVZ Gewerbegebiet 4 gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte des NVZ verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Innerhalb des NVZ sind wesentliche Kopplungs- und Synergieeffekte zwischen den drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (u. a. Getränkemarkt) vorhanden.
- Die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL weisen die gleiche Betriebsausprägung wie das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) auf, es ist demnach von einer deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen. Dies trifft auf den EDEKA als Supermarkt nicht zu.
- Die beiden Lebensmitteldiscounter des NVZ weisen marktdäquate Verkaufsflächenausprägungen – in etwa vergleichbar zum Vorhaben – auf.
- Für alle drei Lebensmittelmärkte ist trotz der hohen vorhabenbedingten monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen weiterhin von – für die jeweiligen Betreiber – in etwa durchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Gewerbegebiet 4** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Wiesenstraße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 14 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Wiesenstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmitteldiscounter PENNY, den einzigen dort angesiedelten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,1 km keine wesentliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

- Obwohl der Standortbereich eine städtebaulich nicht integrierte Lage aufweist, ist dieser als Solitärstandort NV ausgewiesen. Er weist eine deutliche Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des NVZ Bannholzgraben sowie nachgeordnet auch mit dem des ZVB Stadtzentrum Viernheim auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktdäquater Lebensmitteldiscounter sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Markt (PENNY) des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der Solitärstandort NV verfügt nur über eingeschränkte Kopplungs- und Synergieeffekte durch die vorrangig gewerblichen Umfeldnutzungen.
- Der Lebensmitteldiscounter PENNY weist die gleiche Betriebsausprägung wie das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) auf, es ist demnach von einer deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen.
- Der Lebensmitteldiscounter weist eine marktdäquate Verkaufsflächenausprägungen auf.
- Trotz der im Worst Case hohen monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Lebensmitteldiscounter ist weiterhin von einer – für den Betreiber – in etwa durchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen.
- Selbst wenn es zu einer nicht zu erwartenden Betriebsaufgabe des PENNY kommen sollte, bliebe dies ohne wesentliche Konsequenzen für die Nahversorgung, da diese durch die Angebotsstrukturen des NVZ Bannholzgraben wie auch den ZVB Stadtzentrum Viernheim weiterhin gewährleistet wäre.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Wiesestraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Mannheimer Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,8 Mio. Euro bzw. max. 19 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Mannheimer Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount sowie nachrangig den dort verorteten MIX Markt als strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,4 km nur marginale Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

- Der Standortbereich weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf. Er weist eine deutliche Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des Sonderstandorts Rhein-Neckar-Zentrum, welches südlich des Standorts hinter der Mannheimer Straße gelegen ist, auf sowie nachgeordnet auch mit dem des nordöstlich gelegenen Solitärstandorts NV Beethovenstraße auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktradäquater Lebensmitteldiscounter sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht auszuschließen:

- Die strukturprägenden Märkte des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Solitärstandort NV verfügt über eingeschränkte Kopplungs- und Synergieeffekte zwischen den beiden Lebensmittelmärkten, die beide keine marktgängige Verkaufsflächenausprägung aufweisen.
- Der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount weist die gleiche Betriebsausprägung wie das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) auf, es ist demnach von einer deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen.
- Der Lebensmitteldiscounter weist keine marktradäquate Verkaufsflächenausprägung auf, gleiches gilt umso mehr für den MIX Markt.
- Angesichts der hohen monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (im Moderate wie auch Worst Case) für den Netto Marken-Discount ist von einer für den Betreiber deutlich unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen. Eine Betriebsaufgabe ist nicht auszuschließen bzw. im Worst Case zu erwarten.
- Wenn es zu einer Betriebsaufgabe des Netto Marken-Discount kommen sollte, könnten Teile der Nahversorgungsfunktion durch den ALDI Süd des Sonderstandorts Rhein-Neckar-Zentrum übernommen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Mannheimer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen.

#### Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Beethovenstraße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Beethovenstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangiert ausschließlich den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmittelmarkt Knupfer, den einzigen dort angesiedelten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,4 km eine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Der Solitärstandort NV weist eine Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des Solitärstandorts NV Mannheimer Straße und nachgeordnet auch mit dem des ZVB Stadtzentrum Viernheim auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktradäquater Lebensmitteldiscounter sind perspektivisch nur geringe Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben, so dass nur eine geringe Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Lebensmittelmarkt des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der Solitärstandort NV verfügt durch fehlende Umfeldnutzungen über keine Kopplungs- und Synergieeffekte, befindet sich jedoch zentriert in einer verdichteten Wohngebietslage.
- Der Lebensmittelmarkt weist eine zum Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) differente Betriebsausprägung auf, es ist demnach nur von marginalen Angebotsüberschneidungen auszugehen, wenngleich der Betrieb über keine marktradäquate Verkaufsflächenausprägung verfügt.
- Für den Lebensmittelmarkt ist trotz der Umsatzumverteilung weiterhin von einer adäquaten Leistungsfähigkeit auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Beethovenstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf sonstige Lagen in Viernheim

Von dem Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Viernheim aus.

- Diese tangieren vorrangig den systemgleichen Wettbewerber ALDI Süd am Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Für den systemgleichen Anbieter ALDI Süd ergeben sich massive Synergie- und Kopplungseffekte durch dessen Lage im Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum.
- Trotz der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kann der Betrieb weiterhin eine marktradäquate Flächenleistung erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Viernheim** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben in Form eines **Lebensmitteldiscounters auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen, Solitärstandorten NV und/oder die woh-nortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum** können demnach nicht ausgeschlossen werden.

### 7.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFT- LICHEN AUSWIRKUNGEN VORHABENAUSPRÄGUNG SUPERMARKT

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen durch die Ansiedlung eines **Supermarkts am Vorhabenstand-ort** für die zentralen Versorgungsbereiche, Solitärstandorte Nahversorgung (NV) und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) in Viernheim werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB Stadtzentrum Viernheim

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Stadtzentrum Viernheim induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter PENNY sowie deutlich nachgeordnet den NELLA Supermarkt als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,3 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktadäquater Supermarkt und der damit gegebenen systemischen Betriebsdifferenz zu den beiden Lebensmittelmärkten im ZVB sind zwar perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem ZVB Stadtzentrum gegeben, aufgrund der Unterschiede der Betriebstypen werden sich diese jedoch in Grenzen halten.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden strukturprägenden Märkte des ZVB verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Kopplungslage der beiden Betriebe im ZVB sowie die zusätzlichen Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen des

ZVB führen zu einer entsprechenden nennenswerten Besuchergrundfrequenz.

- Beide Betriebe im ZVB unterscheiden sich bzgl. ihrer Betriebstypik vom Planvorhaben, wodurch eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind.
- Anhand der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind für beide Betriebe vorhabenbedingte Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Supermarkts stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Stadtzentrum Viernheim** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf das NVZ Bannholzgraben

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Bannholzgraben induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Supermarkt REWE sowie nachgeordnet den Lebensmitteldiscounter PENNY als einzige strukturprägende Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,5 km keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, markadäquater Supermarkt mit dem systemgleichen REWE-Markt sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem NVZ Bannholzgraben gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die beiden strukturprägenden Märkte des NVZ verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Kopplungslage der beiden Betriebe im NVZ sowie die zusätzlichen Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen des NVZ (Rossmann, Fachmärkte) führen zu einer entsprechenden hohen Besuchergrundfrequenz.
- Der PENNY-Markt unterscheidet sich vom Planvorhaben (Supermarkt) hinsichtlich seiner Betriebsausprägung als Lebensmitteldiscounter, so dass eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite).

- Der Supermarkt REWE ist zum Vorhaben in der Ausprägung als betriebsgleich zum Planvorhaben einzuordnen und wird von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen überproportional betroffen. Der Betrieb weist jedoch eine marktadäquate Verkaufsflächenausprägung auf und profitiert maßgeblich von den Kopplungs- und Synergieeffekten vor Ort. Es wird auch nach den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine für den Betreiber adäquate Leistungsfähigkeit erreicht.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Bannholzgraben** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf das NVZ Theodor-Heuss-Allee

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 14 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Theodor-Heuss-Allee induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Supermarkt Knupfer als einzigen strukturprägenden Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,7 km eine deutliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktadäquater Supermarkt sind perspektivisch deutliche Wechselbeziehungen mit dem NVZ Theodor-Heuss-Allee gegeben, wodurch teilweise eine Kunden-umorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen können nicht ausgeschlossen werden:

- Der strukturprägende Markt des NVZ verfügt über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist – gleichzeitig überschneiden sich jedoch die Einzugsbereiche des NVZ und des Vorhabens deutlich.
- Wesentliche Kopplungs- und Synergieeffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen sind aufgrund der Ausprägung des NVZ für den Supermarkt Knupfer nicht gegeben.
- Der Supermarkt Knupfer weist zum Planvorhaben (Supermarkt) die gleiche Betriebsausprägung auf, so dass grundsätzlich von deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen ist.
- Aufgrund seiner Kleinflächigkeit und der deutlichen Überschneidung der Einzugsgebiete wird der Lebensmittelmarkt Knupfer überproportionale Wettbewerbsauswirkungen hinnehmen müssen.

- Für den Supermarkt Knupfer führt die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu einer deutlich verminderten Leistungsfähigkeit. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Theodor-Heuss-Allee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen auf das NVZ Gewerbegebiet 4**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,5 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Gewerbegebiet 4 induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Supermarkt EDEKA sowie nachrangig die Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL als strukturprägende Anbieter des NVZ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,3 km keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, markadäquater Supermarkt sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem NVZ Gewerbegebiet 4 gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die strukturprägenden Märkte des NVZ verfügen über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Innerhalb des NVZ sind wesentliche Kopplungs- und Synergieeffekte zwischen den drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten sowie mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (u. a. Getränkemarkt) vorhanden.
- Der Betrieb EDEKA weist die gleiche Betriebsausprägung wie das Planvorhaben (Supermarkt) auf, es ist demnach von deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen. Dies trifft auf die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und LIDL nicht zu.
- Der Betriebe EDEKA weist ein markadäquate Verkaufsflächenausprägungen auf, die größer als die geprüfte Variante des Planvorhabens ist.
- Für alle drei Lebensmittelmärkte (auch den EDEKA) ist trotz der hohen vorhabenbedingten monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen weiterhin von für die jeweiligen Betreiber leicht überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben in Ausprägung eines Lebensmitteldiscounters stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Gewerbegebiet 4** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Wiesenstraße**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Wiesenstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmitteldiscounter PENNY, den einzigen dort angesiedelten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,1 km keine wesentliche Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Obwohl der Standortbereich eine städtebaulich nicht integrierte Lage aufweist, ist dieser als Solitärstandort NV ausgewiesen. Er weist eine deutliche Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des NVZ Bannholzgraben sowie nachgeordnet auch mit dem des ZVB Stadtzentrum Viernheim auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktradäquater Supermarkt sind perspektivisch nur geringe Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben.

Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung sind nicht zu erwarten:

- Der strukturprägende Markt (PENNY) des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der Solitärstandort NV verfügt nur über eingeschränkte Kopplungs- und Synergieeffekte durch die vorrangig gewerblichen Umfeldnutzungen.
- Der Lebensmitteldiscounter PENNY weist eine zum Planvorhaben (Supermarkt) differente Betriebsausprägung auf, es ist demnach nur von einer geringen Angebotsüberschneidungen auszugehen.
- Der Lebensmitteldiscounter weist eine marktradäquate Verkaufsflächenausprägungen auf.
- Trotz monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Lebensmitteldiscounter ist weiterhin von einer – für den Betreiber – in etwa durchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen.

- Selbst wenn es zu einer nicht zu erwartenden Betriebsaufgabe des PENNY kommen sollte, bliebe dies ohne wesentliche Konsequenzen für die Nahversorgung, da diese durch die Angebotsstrukturen des NVZ Bannholzgraben wie auch den ZVB Stadtzentrum Viernheim weiterhin gewährleistet wäre.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Wiesenstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Mannheimer Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 13 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Mannheimer Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount sowie nachrangig den dort verorteten MIX Markt als strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,4 km nur marginale Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Der Standortbereich weist Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf. Er weist eine deutliche Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des Sonderstandorts Rhein-Neckar-Zentrum, welches südlich des Standorts hinter der Mannheimer Straße gelegen ist, auf sowie nachgeordnet auch mit dem des nordöstlich gelegenen Solitärstandorts NV Beethovenstraße auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, markadäquater Supermarkt sind perspektivisch gewisse Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben, wodurch teilweise eine Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht grundsätzlich auszuschließen:

- Die strukturprägenden Märkte des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch diese für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.
- Der Solitärstandort NV verfügt über eingeschränkte Kopplungs- und Synergieeffekte zwischen den beiden Lebensmittelmärkten, die beide keine marktgängige Verkaufsflächenausprägung aufweisen.
- Der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount weist eine zum Planvorhaben (Supermarkt) differente Betriebsausprägung auf, es ist demnach nur von einer geringen Angebotsüberschneidungen auszugehen.
- Der Lebensmitteldiscounter weist keine markadäquate Verkaufsflächenausprägung auf, gleiches gilt umso mehr für den MIX Markt.
- Angesichts der monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Netto Marken-Discount wie auch den MIX Markt ist für beide Betriebe von

einer für die jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit auszugehen. Betriebsaufgabe sind demnach nicht grundsätzlich auszuschließen.

- Wenn es zu einer Betriebsaufgabe von einem oder beiden Betrieben kommen sollte, könnten Teile der Nahversorgungsfunktion durch den ALDI Süd des Sonderstandorts Rhein-Neckar-Zentrum übernommen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Mannheimer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht grundsätzlich auszuschließen.

### **Auswirkungen auf den Solitärstandort NV Beethovenstraße**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 14 % auf die Bestandsstrukturen des Solitärstandorts NV Beethovenstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangiert ausschließlich den im Solitärstandort NV gelegenen Lebensmittelmarkt Knupfer, den einzigen dort angesiedelten strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Solitärstandort NV weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 1,4 km eine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.
- Der Solitärstandort NV weist eine Überschneidung seines Einzugsgebiets mit dem des Solitärstandorts NV Mannheimer Straße und nachgeordnet auch mit dem des ZVB Stadtzentrum Viernheim auf.
- Angesichts der Ausprägung des Planvorhabens als moderner, marktdäquater Supermarkt sind perspektivisch deutliche Wechselbeziehungen mit dem Solitärstandort NV gegeben, so dass eine entsprechende Kundenumorientierung zu erwarten ist.

Negative Auswirkungen wie eine Marktaufgabe/-umstrukturierung sind nicht auszuschließen:

- Der strukturprägende Lebensmittelmarkt des Solitärstandort NV verfügt über eine gute MIV- als auch eine passable ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist.
- Der Solitärstandort NV verfügt durch fehlende Umfeldnutzungen über keine Kopplungs- und Synergieeffekte, befindet sich jedoch zentriert in einer verdichteten Wohngebietslage.
- Der Lebensmittelmarkt weist die gleiche Betriebsausprägung wie das Planvorhaben (Supermarkt) auf, es ist demnach von deutlichen Angebotsüberschneidungen auszugehen. Zudem verfügt der Betrieb Knupfer über keine marktdäquade Verkaufsflächenausprägung.
- Für den Supermarkt Knupfer führt die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu einer deutlich verminderten Leistungsfähigkeit. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Solitärstandort NV Beethovenstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht auszuschließen.

#### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Viernheim**

Von dem Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Viernheim aus.

- Diese tangieren vorrangig den Wettbewerber ALDI Süd am Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Für den Anbieter ALDI Süd ergeben sich massive Synergie- und Kopplungseffekte durch dessen Lage im Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum.
- Trotz der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kann der Betrieb weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Viernheim** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben in Form eines Supermarkts auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen, Solitärstandorten NV und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum können demnach nicht ausgeschlossen werden.**

## **7.4 FAZIT UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN DER VORHABENVARIANTEN**

Um abschließend ein Fazit der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den beiden Untersuchungsvarianten ziehen zu können, werden die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Solitärstandorte Nahversorgung in der folgenden Tabelle nochmals kurz zusammengefasst.

**Tabelle 14:** Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Auswirkungen der beine geprüften Vorhabensvarianten

| Lagedetail                           | Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch einen... |                      |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|
|                                      | Lebensmitteldiscounter                                  | Supermarkt           |
| ZVB Stadtzentrum                     | nicht auszuschließen                                    | nicht zu erwarten    |
| NVZ Bannholzgraben                   | nicht zu erwarten                                       | nicht zu erwarten    |
| NVZ Theodor-Heuss-Allee              | nicht auszuschließen                                    | nicht auszuschließen |
| NVZ Gewerbegebiet 4                  | nicht zu erwarten                                       | nicht zu erwarten    |
| Solitärstandort NV Wiesenstraße      | nicht zu erwarten                                       | nicht zu erwarten    |
| Solitärstandort NV Mannheimer Straße | nicht auszuschließen                                    | nicht auszuschließen |
| Solitärstandort NV Beethovenstraße   | nicht zu erwarten                                       | nicht auszuschließen |
| sonstige Lagen                       | nicht zu erwarten                                       | nicht zu erwarten    |

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Wie die voranstehende Tabelle aufzeigt, sind in beiden untersuchten Vorhabensvarianten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Solitärstandorte Nahversorgung – wenngleich in jeweils unterschiedlicher Ausprägung – nicht auszuschließen. Grundsätzlich könnten in beiden Varianten zwar die städtebaulichen Auswirkungen durch eine Verringerung der jeweiligen VKF-Dimensionierung reduziert werden; damit würde aber ggf. dann nicht das städtebauliche Ziel einer modernen, zukunftsfähigen und marktagäquaten Nahversorgung sowohl für den Standort und die Nordweststadt II wie auch den gesamten Nordwesten von Viernheim erreicht werden. Wie bereits im Entwurf EHK Viernheim 2021 dargestellt (s. gesamtes Kapitel 6, S. 62ff), besteht bzgl. der Nahversorgung in Viernheim, insbesondere im zentralen und nordwestlichen Kernstadtbereich Handlungsbedarf zur Sicherung, Herstellung und Weiterentwicklung des *wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystems*. In diesem Kontext gilt es das Planvorhaben und dessen städtebauliche Auswirkungen in den beiden Vorhabenausprägungen nochmals bzgl. folgender Aspekte gesondert zu bewerten:

- Die Auswirkungen stellen sich je nach Vorhabenausprägung unterschiedlich gravierend für die verschiedenen Lagen in Viernheim dar. Insbesondere in der Vorhabenausprägung als Lebensmitteldiscounter sind aber sowohl für den ZVB Stadtzentrum als auch das NVZ Theodor-Heuss-Allee negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Der ZVB Stadtzentrum stellt den höchstrangigen ZVB der Stadt Viernheim dar, er ist städtebauliches Schutz i. S. d. BauGB sowie der Landes- und Regionalplanung. Negative städtebauliche Auswirkungen auf diesen sind demnach bei entsprechenden Vorhabenbewertungen besonders zu gewichten. Da eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des im ZVB angesiedelten PENNY (Kettelerstraße 9), der für diesen einen Magnetbetrieb und Frequenzanker darstellt, durch einen Discounter am perspektivischen NV Wormser Straße nicht auszuschließen ist (s. Kapitel 7.2), ist somit aus fachgutachterlicher Perspektive die Ansiedlung eines Supermarktes leicht zu präferieren. Zusätzlich zu diesem sehr gewichtigen Aspekt kann ein Supermarkt aufgrund

seiner gegenüber eine Lebensmitteldiscounter deutlich größeren Sortimentsbereite und -tiefe besser zur Stärkung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung beitragen als ein Lebensmitteldiscounter.

- Grundsätzlich ist bzgl. der Auswirkungen auf das NVZ Theodor-Heuss-Allee in Frage zu stellen, ob es sich bei diesem Lagebereich überhaupt um einen zentralen Versorgungsbereich in Ausformung eines Nahversorgungszentrums handelt. Aus fachgutachterlicher Perspektive erfüllt der Lagebereich nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich<sup>21</sup>, zumal diesem grundsätzlich auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten fehlen (s. Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 70 und S. 100). Bzgl. des somit „geschützten“ Betriebs Knupfer im „NVZ“ Theodor-Heuss-Allee muss zudem berücksichtigt werden, dass der Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Modernisierung seines Marktauftritts hat (s. Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 70). In der Zusammenschau dieser beiden Aspekte ist grundsätzlich die Schutzwürdigkeit des Betriebs durch seine Lage im zentralen Versorgungsbereich NVZ Theodor-Heuss-Allee in Frage zu stellen bzw. abzuwägen, ob damit die sinnvolle und zielführende Herstellung und Weiterentwicklung des *wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystems* in Form der Entwicklung des perspektivischen Solitärstandorts NV Wormser Straße unterbunden werden sollte<sup>22</sup>.
- Auch bezüglich der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf die Solitärstandorte Nahversorgung Mannheimer Straße und Beethovenstraße ist auf die (sehr) kleinteiligen und nicht mehr marktgängigen Bestandsstrukturen in diesen Lagebereichen hinzuweisen, die auch keine Erweiterungs- und damit Modernisierungsmöglichkeiten mehr aufweisen<sup>23</sup>.

**Aus fachgutachterlicher Perspektive empfiehlt es sich, die im Entwurf EHK Viernheim 2021 identifizierte Nahversorgungslücke im Nordwesten der Stadt Viernheim durch die Entwicklung des perspektivischen Solitärstandorts NV Wormser Straße zu beheben. Aus fachgutachterlicher Perspektive wäre dabei die Ansiedlung eines Supermarktes leicht zu präferieren.**

**Grundsätzlich sollte aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogen werden, ob die nicht mehr marktgängigen und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen im rechtlich nicht gesicherten ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee und in**

<sup>21</sup> Der Lagebereich verfügt nur über eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, verfügt nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen (nur 6 Betriebe mit 650 m<sup>2</sup> GVKF), der Lebensmittelmarkt ist als nicht marktgängig einzustufen ist, fehlende Entwicklungsperspektive zur Weiterentwicklung; vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

<sup>22</sup> Aus fachgutachterlicher Perspektive geht es in diesem Kontext nicht darum, die Nahversorgungsfunktion/-bedeutung des Lebensmittelmarktes Knupfer herabzuwürdigen, sondern um das übergeordnete Ziel der Herstellung und Weiterentwicklung des Viernheimer *wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystems*.

<sup>23</sup> S. Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 70: „Die beiden Knupfer-Märkte verfügen nicht über marktgängige Flächengröße, Erweiterungsmöglichkeiten fehlen allerdings am jeweiligen Standort. Netto in der Mannheimer Straße verfügt langfristig ebenfalls über eine zu geringe Größe, Flächenpotenziale fehlen allerdings.“

den Solitärstandorten NV Mannheimer Straße / Beethovenstraße weiter geschützt oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten erreicht werden soll.<sup>24</sup>

Des Weiteren sollte auch in Betracht gezogen werden, ob nicht einer der genannten, an ihrem Standort nicht erweiterungsfähigen Betriebe an den Vorhabenstandort verlagert bzw. sich dort zusätzlich zur Standortsicherung der Bestandsstandorte ansiedeln könnte. Die städtebaulichen Auswirkungen könnten somit deutlich abgemildert bzw. die bestehenden Betriebe ggf. weiterhin für die Nahversorgung gesichert werden.

## 7.5 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (ENTWURF EHK VIERNHEIM 2021)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des Entwurf EHK Viernheim 2021 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet. In diesem Kontext sei nochmals darauf verwiesen, dass der Entwurf EHK Viernheim 2021 bisher nicht durch das zuständige kommunalpolitische Gremium der Stadt Viernheim als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden ist.

### **„Leitbild und übergeordnete Ziele**

- *Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion*
- *Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung in einem hierarchisch gegliederten Standortnetz mit:*
  - *funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,*
  - *einem wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystem sowie*
  - *Sonder-, Ergänzungsstandorten für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“*(vgl. Entwurf EHK Viernheim 2021, S. 71)

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die Entwicklung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße stimmt mit dem Leitbild einer *Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung* sowie dem übergeordneten Ziel eines *wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystem* zunächst überein.
- Dies insbesondere durch die konzeptionelle Ausweisung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße.

Bezgl. der *Sicherung und Stärkung des hierarchisch gegliederten Standortnetzes* wird im Entwurf EHK Viernheim 2021 (S. 72) ausgeführt:

### **„Nahversorgung qualitativ und quantitativ verbessern (ZVB Nahversorgungszentren und Solitärstandorte)**

<sup>24</sup> In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass der Entwurf EHK Viernheim 2021 bisher nicht durch das zuständige kommunalpolitische Gremium der Stadt Viernheim als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden ist.

*Die Nahversorgung soll verbrauchernah weiterentwickelt werden. Ein weitgehend an der Bevölkerungsverteilung angelehntes Versorgungsnetz, mit den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtzentrum, Theodor-Heuss-Straße, Bannholzgraben, Gewerbegebiet 4) als wohnungsnahes Angebot, soll gesichert, gestärkt und weiterentwickelt werden. Solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage ergänzen das Standortnetz der zentralen Versorgungsbereiche und verdichten das wohnungsnahes Versorgungsnetz (Mannheimer Straße, Beethovenstraße, Wiesenstraße, perspektivisch: Wormser Straße). Die qualitativen Nahversorgungsstrukturen sollen sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung ausrichten. Die Vielfalt an Betriebstypen und Absatzformen ist sicherzustellen.*

*Die Dimensionierung neuer Märkte soll sich an dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der jeweiligen Einzugsbereiche orientieren. Neue solitäre Nahversorgungsstandorte sollen die wohnungsnahes Versorgung verbessern helfen, aber nur dann realisiert werden, wenn sie die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsperspektiven der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden oder einschränken. Hier sind jeweils einzelfallorientierte Nachweise der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept sowie der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Die Entwicklung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße stimmt mit dem Ansatz, die *Nahversorgung soll verbrauchernah weiterentwickelt werden* überein.
- Ein entsprechender Lebensmittelmarkt am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße würde dazu beitragen, dass *Standortnetz der zentralen Versorgungsbereiche* zu ergänzen und *das wohnungsnahes Versorgungsnetz* zu verdichten.
- Wie in Kapitel 5 dargestellt, würde sich das Planvorhaben in den abgeleiteten Größenordnungen zunächst *an dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen des Einzugsbereichs orientieren*.
- Eine entsprechende Entwicklung des perspektivischen solitären Nahversorgungsstandorts Wormser Straße würde die *wohnungsnahes Versorgung verbessern helfen*. Gleichwohl kann diese aber *nur dann realisiert werden, wenn sie die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsperspektiven der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet oder einschränkt*. Wie in den Kapiteln 7.1 bis 7.4 dargelegt, können durch das Planvorhaben in den geprüften Varianten negative Auswirkungen insbesondere auf die *Versorgungsfunktion* wie auch die *Entwicklungsperspektiven* des NVZ Theodor-Heuss-Allee nicht ausgeschlossen werden. Wie bereits im voranstehenden Kapitel 7.4 ausgeführt, handelt es sich aus fachgutachterlicher Perspektive bei dem Standortbereich Theodor-Heuss-Allee nicht um einen Bereich, der den Ansprüchen der Rechtsprechung an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt.

Aus fachgutachterlicher Perspektive entspricht das Planvorhaben dem Leitbild der *Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Versorgung* sowie dem übergeordneten Ziel eines *wohnungsnahen und qualitativen Nahversorgungssystem* des Entwurf EHK Viernheim 2021. Gleichwohl steht das Vorhaben in den geprüften Varianten dem Entwurf EHK Viernheim 2021 insofern entgegen, dass

hierdurch negative Auswirkungen insbesondere auf die *Versorgungsfunktion* wie auch die *Entwicklungsperspektiven* des NVZ Theodor-Heuss-Allee nicht ausgeschlossen werden können. In diesem Kontext sei aber drauf verwiesen, dass der Entwurf EHK Viernheim 2021 weder politisch beschlossen worden ist (s. o.) noch das NVZ Theodor-Heuss-Allee den Ansprüchen der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht (s. Kapitel 7.4).

Folgender für die Untersuchungsfragstellung relevanter Handlungsgrundsatz B wird im Rahmen des Entwurf EHK Viernheim 2021 (S. 120f) formuliert:

#### **Handlungsgrundsatz B**

##### **„Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“**

Die Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Viernheimer Liste) sollen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Für die Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung können sie auch an städtebaulich integrierten Standorten in den Stadtteilen zugelassen werden, wenn sie sich funktional in das Nahversorgungsnetz eingliedern.

*„Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auch **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** möglich, wenn sie dazu beitragen, die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet Viernheim zu verbessern.“*

*Dazu müssen diese Standorte folgende Bedingungen erfüllen:*

- *Der Standort muss innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebietes der Stadt Viernheim liegen.*
- *Der Standort muss städtebaulich in Wohnsiedlungsgebieten **integriert** sein.*
- *Den Standort sollen in **fußläufiger Distanz** möglichst viele Verbraucher erreichen können.*
- *Der Standort muss überwiegend **der Nahversorgung dienen**.*
- *Die **funktionale Einbindung** in das Nahversorgungsnetz (vermeiden von maßgeblichen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche) soll gewährleistet sein.*
- *Der Standort darf keine negativen städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verursachen.*

*Zur Prüfung dieser Standortvoraussetzungen ist eine gutachterliche Einzel-fallprüfung erforderlich. Insbesondere der Nachweis der Nahversorgungsfunktion, der Wohnsiedlungsintegration und der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche ist zu erbringen.*

...

*Die Vermeidung von zu großen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche der derzeitigen Nahversorgungszentren führt angesichts des kompakten Siedlungsgebietes der Stadt Viernheims dazu, dass in der Praxis keine neuen Solitärstandort für die Nahversorgung im Stadtgebiet möglich sind. Insofern finden die Ausführungen zu den Bedingungen neuer Solitärstandorte nur für den angedachten Perspektivischen Solitärstandort an der Wormser Straße Anwendung.“*

Die entsprechenden Vorgaben des Handlungsgrundsatzes B wird des Entwurf EHK Viernheim 2021 sind bzgl. des Planvorhabens wie folgt zu bewerten:

- Wie demnach bereits im Entwurf EHK Viernheim 2021 festgestellt, weist der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen der Wohnbauprojekts Nordweststadt II als städtebaulich integriert einzuordnen.
- Im standortbezogenen Nahbereich (s. Kapitel 4.1 und 5) werden bis zum Prognosehorizont der Analyse (2028) – unter Einbezug der gesamten potenziellen zusätzlichen 2.000 Einwohner der Nordweststadt II – 7.353 Einwohner im Nahbereich leben. Der Vorhabenstandort erreicht damit *in fußläufiger Distanz möglichst viele Verbraucher*.
- Dass der Standort bzw. die beiden geprüften Vorhabenvarianten überwiegend der Nahversorgung dienen, ergibt sich aus der entsprechenden Herleitung der beiden Vorhabenvarianten (Supermarkt/Lebensmitteldiscounter) in Kapitel 5.
- Die **funktionale Einbindung** in das Nahversorgungsnetz (*vermeiden von maßgeblichen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche*) ist durch die Ausweisung des Vorhabenstandort als *perspektivischen Solitärstandort Nahversorgung Wormser Straße* gegeben – wenngleich Überschneidungen der fußläufigen Einzugsgebiete des Vorhabenstandorts und des NVZ Theodor-Heuss-Allee bestehen.
- Die Entwicklung des Vorhabens in beiden Varianten würde ggf. *negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verursachen* – namentlich ggf. auf das NVZ Theodor-Heuss-Allee und in Ausprägung eine Lebensmitteldiscounters ggf. auf den ZVB Stadtzentrum. Für diesen Kontext sei auf die oben stehenden Ausführungen sowie die Ausführungen in Kapitel 7.4 verwiesen.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben insbesondere zur qualitativen und quantitativen Herstellung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Viernheim beitragen kann – insofern ist es kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des Entwurf EHK Viernheim 2021.**

**Gleichwohl können durch das Planvorhaben ggf. negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden, so dass dieses in diesem Kontext nicht kongruent zum Entwurf EHK Viernheim 2021 ist. Hierbei sollte aber aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogen werden, ob die nicht mehr marktdäquaten und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen im rechtlich nicht gesicherten zentralen Versorgungsbereich NVZ Theodor-Heuss-Allee weiterhin geschützt werden sollen oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten angegangen werden sollte (bspw. auch durch Verlagerung und Erweiterung eines nicht mehr marktdäquaten Bestandsbetriebes).<sup>25</sup>**

<sup>25</sup> In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass der Entwurf EHK Viernheim 2021 bisher nicht durch das zuständige kommunalpolitische Gremium der Stadt Viernheim als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden ist.

## 7.6 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HESSEN 2020)

Im Folgenden werden die für das Planvorhaben in den beiden Prüfvarianten relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Hessen 2020) dargestellt.

### „2.4 (Z) 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.“*

Bzgl. des Zentralitätsgebotes ist festzuhalten:

Dies Stadt Viernheim ist als Mittelzentrum ausgewiesen, das Planvorhaben ist somit in beiden Prüfvarianten konform zum Zentralitätsgebot des LEP Hessen 2020.

### „2.4 (G) Kongruenzgebot:

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

Bzgl. des Kongruenzgebotes ist festzuhalten:

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) überschreitet die Stadtgrenzen von Viernheim nicht. Der überwiegende Teil der Umsätze wird daher voraussichtlich aus dem Viernheimer Stadtgebiet generiert. Es ist daher anzunehmen, dass das Planvorhaben den Verflechtungsbereich Viernheims nicht überschreitet.

Das Planvorhaben ist in beiden Prüfvarianten konform zu dem Kongruenzgebot des LEP Hessen 2020.

### „2.4 (Z) Integrationsgebot:

*Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten 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 oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.*

*Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innerstadtrelevanten 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.“*

Bzgl. des Integrationsgebotes ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist im Entwurf EHK Viernheim 2021 als perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße ausgewiesen und ist städtebaulich integriert (s. Kapitel 3.2.2)
- Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorranggebiet Siedlung (Planung).

Das Vorhaben ist in beiden Prüfvarianten konform zum Integrationsgebot des LEP Hessen 2020.

#### **„2.4 (Z) Beeinträchtigungsverbot:**

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“*

Bzgl. des Beeinträchtigungsverbotes sie grundsätzlich auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.2 bis 7.4 verwiesen.

Unter der fachgutachterlichen Prämisse, dass es sich bei dem Lagebereich NVZ Theodor-Heuss-Allee um keinen zentralen Versorgungsbereich handelt (s. Kapitel 7.4), ist das Planvorhaben in der Prüfvariante Supermarkt konform zu dem Beeinträchtigungsverbot des LEP Hessen 2020.

Das Planvorhaben in der Prüfvariante Lebensmitteldiscounter ist – unter Berücksichtigung nicht auszuschließender städtebaulich negativer Auswirkungen auf den ZVB Stadtzentrum (s. Kapitel 7.2) – nicht vollumfänglich konform zu dem Beeinträchtigungsverbot des LEP Hessen 2020.

**„(G) Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.“**

Bzgl. des Grundsatzes ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf (s. Kapitel 3.2.2).

Das Vorhaben ist konform zum Grundsatz ÖPNV-Anbindung des LEP Hessen 2020.

**Das Planvorhaben ist in der Variante Supermarkt kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Hessen 2020.**

**Das Planvorhaben ist in der Variante Lebensmitteldiscounter nicht vollumfänglich kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Hessen 2020 (Beeinträchtigungsverbot).**

## **7.7 EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DES REGIONALPLANS SÜDHESSEN/REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2010**

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010<sup>26</sup> zu prüfen und zu bewerten.

---

<sup>26</sup> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP – Allgemeiner Teil), Regierungspräsidium Darmstadt 17.10.2011.

### **Z3.4.3-2**

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> 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. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Viernheim ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Durch die angestrebte Dimensionierung des Planvorhabens wird der *zentralörtlichen Verflechtungsbereich* von Viernheim nicht überschritten (s. Kapitel 4.1).

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (s. Kapitel 3.2). Das Vorhaben wird sowohl in der Variante Lebensmitteldiscounter (1.100 m<sup>2</sup> VKF) wie auch in der Variante Supermarkt (1.800 m<sup>2</sup> VKF) der *Grundversorgung* dienen (s. Kapitel 5).

Da für das Planvorhaben in der Variante Supermarkt auch die *sonstigen Verträglichkeitsanforderungen* erfüllt werden (s. Kapitel 7.4), ist die *Raumverträglichkeit* gegeben. In der Variante Lebensmitteldiscounter entspricht das Planvorhaben aufgrund nicht auszuschließender städtebaulich negativer Auswirkungen auf den ZVB Stadtzentrum (s. Kapitel 7.2) nicht vollumfänglich den *sonstigen Verträglichkeitsanforderungen*.

Der Vorhabenstandort weist eine *enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten* auf, die ÖPNV-Erreichbarkeit ist gegeben und kann ggf. noch ausgebaut werden (s. jeweils Kapitel 3.2).

Negative Auswirkungen auf die *städtebauliche Entwicklung und Ordnung* sind durch das Planvorhaben in der Variante Supermarkt nicht zu erwarten (s. Kapitel 7.3).

Negative Auswirkungen auf die *städtebauliche Entwicklung und Ordnung* sind durch das Planvorhaben in der Variante Discounter nicht auszuschließen (s. Kapitel 7.2).

**Das Planvorhaben ist in der Variante Supermarkt vollumfänglich kongruent zu Ziel 3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.**

**Das Planvorhaben ist in der Variante Lebensmitteldiscounter nicht vollumfänglich kongruent zu Ziel 3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.**

# Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Stadt Viernheim beabsichtigt die sogenannte Nordweststadt II als Wohngebiet für rd. 2.000 Einwohner zu entwickeln. Zur Sicherung der Lebensmittelnahverversorgung der zusätzlichen Einwohner wie auch grundsätzlich zum Ausbau der Nahversorgung im Nordwesten von Viernheim wird ergänzend im Plangebiet auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt. Nach dem Entwurf EHK Viernheim 2021 besteht im Nordwesten von Viernheim bzgl. der Lebensmittelnahverversorgung Handlungsbedarf, dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Nordweststadt II. So wird im EHK Viernheim 2021 als potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße ausgewiesen.

In diesem Kontext wurde Stadt + Handel für eine fachgutachterliche Begleitung im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt II in Bezug auf die Nahversorgungsentwicklung angefragt.

## Standortbewertung (s. Kapitel 3.2.1)

Aus fachgutachterlicher Perspektive ist der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße als Standort für einen Lebensmittelmarkt für die Nordweststadt gegenüber einem Standort im neu zu schaffenden Quartierszentrum klar zu präferieren.

## Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse (s. Kapitel 5)

Als absatzwirtschaftlich tragfähig und auf die Nahversorgung ausgerichtet wurden folgende Dimensionierungen eines potenziellen Lebensmittelmarkts in unterschiedlicher Ausprägung am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße abgeleitet:

- Discounter: 1.100 m² GVKF oder
- Supermarkt: 1.800 m² GVKF

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (s. Kapitel 7.2 - 7.4)

- In den beiden untersuchten Varianten können städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten ZVB bzw. Solitärstandorte NV – wenngleich in jeweils unterschiedlicher Ausprägung – nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Die Auswirkungen könnten in beiden Varianten durch eine Verringerung der jeweiligen Vorhabengröße reduziert werden; damit würde dann aber ggf. nicht das städtebauliche Ziel einer modernen, zukunftsfähigen und marktakquaten Nahversorgung sowohl für die Nordweststadt von Viernheim erreicht.

Aus fachgutachterlicher Perspektive empfiehlt es sich, die im Entwurf EHK Viernheim 2021 identifizierte Nahversorgungslücke im Nordwesten Viernheims durch die Entwicklung des perspektivischen Solitärstandorts NV Wormser

Straße zu beheben. Aus fachgutachterlicher Perspektive wäre dabei die Ansiedlung eines Supermarktes leicht zu präferieren.

Grundsätzlich sollte aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogen werden, ob die nicht mehr marktadäquaten und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen im rechtlich nicht gesicherten ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee und in den Solitärstandorten NV Mannheimer Straße / Beethovenstraße weiter geschützt oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten erreicht werden soll.

Des Weiteren sollte auch in Betracht gezogen werden, ob nicht einer der genannten nicht erweiterungsfähigen Betriebe an den Vorhabenstandort verlagert bzw. dort zusätzlich zur Standortsicherung des/der Bestandsstandorte ansiedeln könnte. Die städtebaulichen Auswirkungen könnten somit deutlich abgemildert bzw. die bestehenden Betriebe ggf. weiterhin für die Nahversorgung gesichert werden.

#### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen (s. Kapitel 7.5)**

Das Planvorhaben kann insbesondere zur qualitativen und quantitativen Herstellung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Viernheim beitragen – insofern ist es kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des Entwurf EHK Viernheim 2021.

Gleichwohl können durch das Planvorhaben ggf. negative städtebauliche Auswirkungen auf ZVB ausgelöst werden, so dass dieses in diesem Kontext nicht kongruent zum Entwurf EHK Viernheim 2021 ist. Hierbei sollte aber aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogen werden, ob die nicht mehr marktadäquaten und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen u. a. im rechtlich nicht gesicherten ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee weiterhin geschützt werden sollen oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten erreicht werden soll (bspw. auch durch Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsbetriebes).

#### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (s. Kapitel 7.6)**

Unter der fachgutachterlichen Prämisse, dass es sich bei dem Lagebereich NVZ Theodor-Heuss-Allee um keinen ZVB handelt (s. Kapitel 7.4), ist das Planvorhaben in der Variante Supermarkt kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Hessen 2020.

Das Planvorhaben in der Variante Lebensmitteldiscounter ist nicht vollumfänglich kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Hessen 2020 (Beinträchtungsverbot).

#### **Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen (s. Kapitel 7.7)**

Das Planvorhaben ist in der Variante Supermarkt vollumfänglich kongruent zu Ziel 3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Das Planvorhaben ist in der Variante Lebensmitteldiscounter nicht vollumfänglich kongruent zu Ziel 3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Zur sachgerechten und rechtssicheren Steuerung eines Lebensmittelmarktes am perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße empfiehlt sich aus fachgutachterlicher Sicht die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit entsprechenden Festsetzungen zu Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen etc. Da im Rahmen der Bauleitplanung lediglich ein Lebensmittelmarkt, nicht jedoch entsprechende Betriebstypen (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter etc.) rechtssicher festgesetzt werden können, empfiehlt sich bei Bedarf eine entsprechende zusätzliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag).

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

|              |                                                             |    |
|--------------|-------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: | Lage in der Region .....                                    | 7  |
| Abbildung 2: | Standortoptionen .....                                      | 10 |
| Abbildung 3: | Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum ..... | 15 |

---

## Tabellenverzeichnis

|             |                                                                                                                                             |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1:  | Bevölkerung in Viernheim und Prognose 2028 .....                                                                                            | 8  |
| Tabelle 2:  | Standortbewertung perspektivische Solitärstandort NV<br>Wormser Straße versus neu zu schaffendes<br>Quartierszentrum .....                  | 9  |
| Tabelle 3:  | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum<br>(bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen;<br>siehe Kapitel Methodik) .....  | 17 |
| Tabelle 4:  | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich<br>Nahrungs- und Genussmittel .....                                                   | 18 |
| Tabelle 5:  | Steckbrief ZVB Stadtzentrum .....                                                                                                           | 20 |
| Tabelle 6:  | Steckbrief ZVB NVZ Bannholzgraben .....                                                                                                     | 21 |
| Tabelle 7:  | Steckbrief ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee .....                                                                                                | 22 |
| Tabelle 8:  | Steckbrief ZVB NVZ Gewerbegebiet 4 .....                                                                                                    | 23 |
| Tabelle 9:  | Ableitung von auf die Nahversorgung ausgerichteten VKF-<br>Dimensionen am perspektivischen Solitärstandort<br>NV Wormser Straße .....       | 27 |
| Tabelle 10: | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens .....                                                                                      | 29 |
| Tabelle 11: | Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des<br>Vorhabens in Varianten .....                                                               | 33 |
| Tabelle 12: | Umsatzumverteilungen Vorhabenausprägung<br>Lebensmitteldiscounter im Sortimentsbereich Nahrungs-<br>und Genussmittel (in Spannweiten) ..... | 35 |
| Tabelle 13: | Umsatzumverteilungen Vorhabenausprägung Supermarkt<br>im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (in<br>Spannweiten) .....             | 36 |
| Tabelle 14: | Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen<br>Auswirkungen der beine geprüften Vorhabensvarianten .....                               | 52 |

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**EHI (2023):** EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln.

**Hahn Gruppe (2023):** Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (November 2021):** Entwurfsfassung Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim.

**Statistische Ämter der Länder (2023):** Pendleratlas Deutschland 2023, Datenstand 2021.

**statistik.hessen.de (2023)**

# Abkürzungsverzeichnis

|                      |                               |            |                        |
|----------------------|-------------------------------|------------|------------------------|
| Abs. ....            | Absatz                        | NuG .....  | Sortimentsbereich      |
| B .....              | Bundesstraße                  |            | Nahrungs- und          |
| BAB .....            | Bundesautobahn                |            | Genussmittel           |
| BauGB .....          | Baugesetzbuch                 | NV .....   | Nahversorgung          |
| BauNVO .....         | Baunutzungsverordnung         | NVZ .....  | Nahversorgungszentrum  |
| BGF .....            | Bruttogeschossfläche          | NZ.....    | Nebenzentrum           |
| bspw. ....           | beispielsweise                | ÖPNV ..... | öffentlicher           |
| BVerfG .....         | Bundesverfassungs-<br>gericht |            | Personennahverkehr     |
| BVerwG .....         | Bundesverwaltungsgericht      | OVG .....  | Oberverwaltungsgericht |
| bzw. ....            | beziehungsweise               | OZ .....   | Ortszentrum            |
| d. h. ....           | das heißt                     | p. a. .... | per annum              |
| EW .....             | Einwohner                     | rd. ....   | rund                   |
| gem. ....            | gemäß                         | S. ....    | Seite                  |
| ggf. ....            | gegebenenfalls                | s. ....    | siehe                  |
| GVKF .....           | Gesamtverkaufsfläche          | s. o. .... | siehe oben             |
| i. d. R. ....        | in der Regel                  | s. u. .... | siehe unten            |
| inkl. ....           | Inklusive                     | u. a. .... | unter anderem          |
| i. H. v. ....        | in Höhe von                   | v. a. .... | vor allem              |
| i. S. ....           | im Sinne                      | VG .....   | Verwaltungsgericht     |
| IZ .....             | Innenstadtzentrum             | vgl. ....  | vergleiche             |
| L .....              | Landesstraße                  | v. H. .... | von Hundert            |
| m .....              | Meter                         | VKF .....  | Verkaufsfläche         |
| m <sup>2</sup> ..... | Quadratmeter                  | ZVB .....  | zentraler              |
| max. ....            | maximal                       |            | Versorgungsbereich     |
| Mio. ....            | Millionen                     | z. B. .... | zum Beispiel           |
|                      |                               | z. T. .... | zum Teil               |

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43