

Gut-^{10/2022} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines Netto Marken-Discount
in Mörfelden-Walldorf, Vitrolles-Ring 105,
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4)**

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

EKM Mörfelden-Walldorf GbR
Wahlheimer Hof 9
55278 Hahnheim

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Matthias Gerke

Dortmund, 24. Oktober 2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
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	18
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	Vorhabendaten	24
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	25
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	26
5.4	Zusammenfassende Darstellung	28
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	29
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	30
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	30
6.3	Zwischenfazit	33
6.4	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	34
6.5	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	35
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	37
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Mörfelden-Walldorf ist die Erweiterung des Netto Marken-Discount am Vitrolles-Ring 105 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 831 m² GVKF auf 1.030 m² GVKF (+ 199 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021¹ in dem ausgewiesenen Nahversorgungstandort (NVS) Vitrolles Ring. Der Netto Marken-Discount weist damit eine konzeptionell anerkannte wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Walldorf auf.

Der Markt wird auf dem bestehenden Gelände in den bestehenden Baugrenzen erweitert. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB für die Änderung des VEP Nr. 29 durchgeführt werden. Die Aktuelle Nutzung „Lebensmittel- und Getränkemarkt soll bestehen bleiben, eine Gebietsfestsetzung nach BauNVO ist nicht erforderlich. In diesem Kontext soll das Verträglichkeitsgutachten unter der Berücksichtigung des Leitfadens Umgang § 11 BauNVO-Lebensmitteleinzelhandel, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau 28.09.2017 (Anerkennung des Leitfadens als Orientierungshilfe durch die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg 27.03.2019) erstellt werden. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Demnach gilt es gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, aufgegriffen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine atypische Fallgestaltung für den vorliegenden Fall begründbar und die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegbar ist.

¹ Imakomm AKADEMIE GmbH (2021): Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf, Aalen. Im Folgenden als **EHK Mörfelden-Walldorf 2021** benannt.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Schritt: Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

2. Schritt: Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (nur bei vorliegender atypischer Fallgestaltung)

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel² als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Mai 2022 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 m² VKF)³.

Die Beschränkung auf die Erfassung und Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die strukturprägenden Wettbewerber entspricht vor dem Hintergrund des Planvorhabens einem städtebaulichen Worst Case-Ansatz⁴.

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.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

² Zentren- und nahversorgungsrelevant gem. Mörfelden-Walldorfer Sortimentsliste, vgl. EHK Mörfelden-Walldorf 2021, S. 127

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens 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.

⁴ In diesem Kontext sind für die nicht berücksichtigten kleinflächigen Angebotsstrukturen, die im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im sehr begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- 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.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Hessischen Statistischen Landesamtes 2022.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, aufgegriffen durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar⁷. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich:

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben, daher hier nicht untersuchungsrelevant).

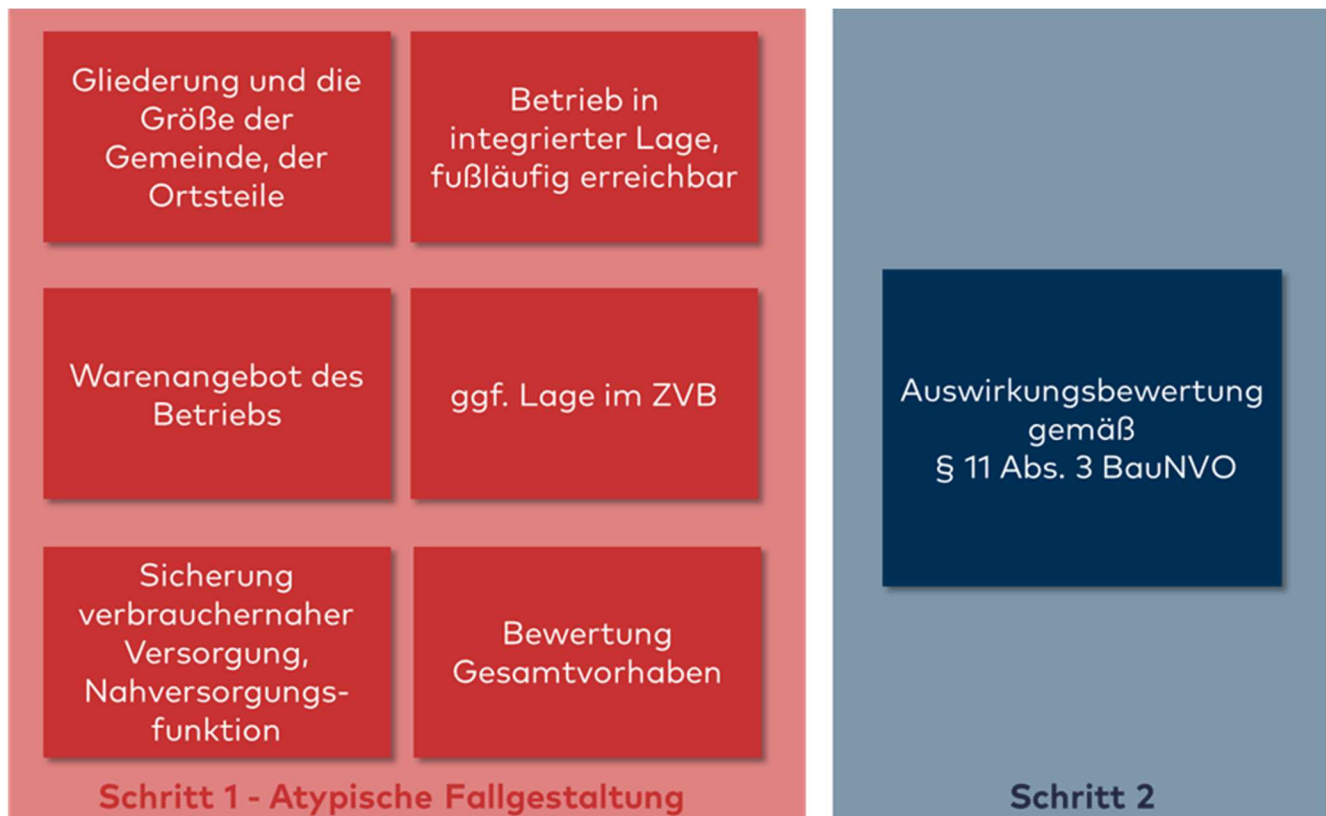
nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013⁸ wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

⁸ So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Abbildung 1: Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche⁹.

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁰.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben 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

⁹ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdn. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

¹⁰ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

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 Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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 Planvorhabens

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

¹¹ 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, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten i. S. e. städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Netto Marken-Discount mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2025). 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Hessischen Statistischen Landesamtes (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2020) eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).¹²

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert (+ rd. 3,2 %). 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 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

¹² Eigene Berechnungen auf Basis des Hessischen Statistischen Landesamtes (2022): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2020/01.01.2040).

Positive pandemiebedingte Effekte auf die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in den für die vorliegende Analyse zugrunde gelegten Kaufkraftdaten bereits teilweise berücksichtigt (IfH 2021). Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der stark positiven (kurzfristigen) Auswirkungen durch die COVID-19 Pandemie weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Einwohnerprognose für den Untersuchungsraum zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben, relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹³. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

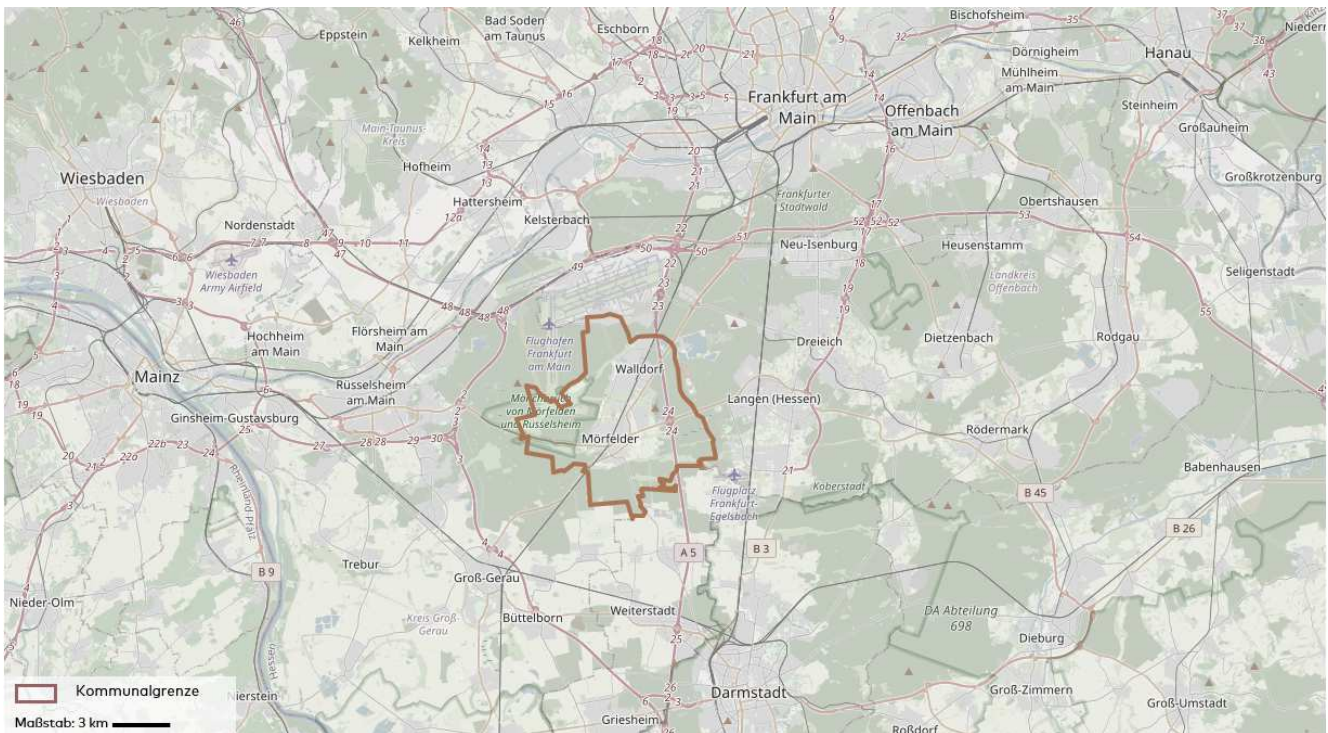
¹³ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Doppelstadt Mörfelden-Walldorf mit 34.799 Einwohnern¹⁴ befindet sich im Norden des südhessischen Kreises Groß-Gerau. Nach derzeit gültigem Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Hessen aus dem Jahr 2020 ist Mörfelden-Walldorf nach dem System zentraler Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Mörfelden-Walldorf ist im urbanen Verflechtungsraum Rhein-Main verortet. Die Doppelstadt ist größtenteils von Waldflächen umgeben. Im Norden des Gemeindegebietes liegen Teile des Frankfurter Flughafens, nördlich und südlich befinden sich mit den Städten Frankfurt (rd. 15 km) und Darmstadt (rd. 14 km) zwei Oberzentren in räumlicher Nähe. Es grenzen diverse Mittel- und Grundzentren an Mörfelden-Walldorf an.

Abbildung 2: Lage in der Region



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

An das überregionale Straßennetz ist Mörfelden-Walldorf über die Autobahnen A 5 angebunden, die das östliche Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und eine Verbindung zu den nächstgelegenen Oberzentren Frankfurt und Darmstadt herstellt. Die Bundesstraßen 44 und 486 gewährleisten eine sehr gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung der Doppelstadt in die umliegenden Kommunen.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Mörfelden-Walldorf an das schienengebundene Netz der Bahn ist ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Im Gemeindegebiet liegen die zwei Bahnhöfe Mörfelden und Walldorf, welche eine RE- und S-Bahn-

¹⁴ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022 (Stand: 31.12.2020).

Verbindung in Richtung Frankfurt bzw. Groß-Gerau bieten. Darüber hinaus besteht im gesamten Gemeindegebiet ein nahezu flächendeckendes Busliniennetz.

Die Doppelstadt Mörfelden-Walldorf setzt sich aus den beiden Statteilen Mörfelden und Walldorf zusammen. Der Vorhabenstandort ist im nördlich gelegenen Stadtteil Walldorf verortet.

Bevölkerungsprognose

Nach der Bevölkerungsprognose des Hessischen Statistischen Landesamtes wird für Mörfelden-Walldorf bis Ende 2025 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,3 % prognostiziert (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2020)	Bevölkerung (Prognose 2025)	Bevölkerungsentwicklung in %
Mörfelden-Walldorf	34.799	35.616	2,3

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022.

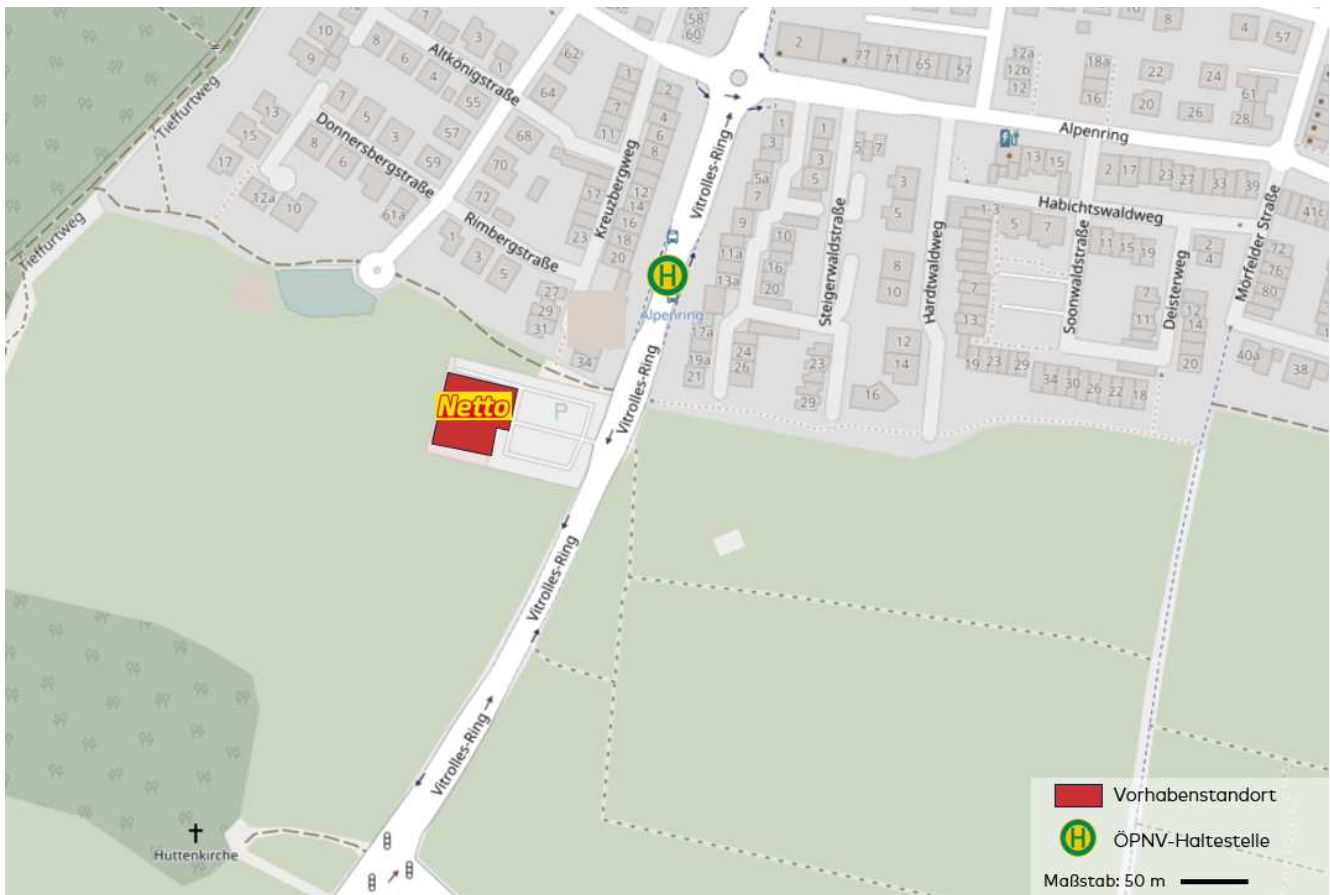
Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) ein leichtes Bevölkerungswachstum von rd. 2,3 % (s. Kapitel 4.3) prognostiziert.

3.2 MIKROSTANDORT

In Mörfelden-Walldorf ist die Erweiterung des Netto Marken-Discount am Vitrolles-Ring 105 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 831 m² GVKF auf 1.030 m² GVKF (+ 199 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem EHK Mörfelden-Walldorf 2021 in dem ausgewiesenen NVS Vitrolles Ring. Der Netto Marken-Discount weist damit eine konzeptionell anerkannte wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Walldorf auf.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes befinden sich im Norden lockere Wohnbebauung vorwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Westlich, südlich und östlich des Vorhabenstandortes liegen Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen und Waldgebiet. Der Vorhabenstandort weist im nördlichen Bereich einen Bezug zur Wohnbebauung und somit Merkmale einer integrierten Lage auf.

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist über den Hauptverkehrszug Vitrolles-Ring (K 152) unmittelbar östlich des Vorhabenstandorts gegeben, welcher die Anbindung des Vorhabenstandorts an den Kernsiedlungsbereich von Walldorf im Norden sowie die Anbindung an Mörfelden im Süden sicherstellt. Die umliegenden Wohngebiete sind über den Vitrolles-Ring an den Vorhabenstandort angebunden. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Mörfelden-Walldorf Alpenring“ rd. 100 m nördlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 67, 69, X14 und X15 im Tagesverlauf verdichteten 30 Minuten-Takt. Die RMV-Expressbuslinien (X) bieten eine beschleunigte Verbindung zwischen Mörfelden-Walldorf und dem Frankfurter Flughafen bzw. Darmstadt. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Walldorf rd. 1,0 km Entfernung nordöstlich des Vorhabenstandortes. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der nördlich verortete ALDI Süd-Markt an der Okrifelder Straße in rd. 1,2 km Entfernung.

4

Markt- und Standortanalyse

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.

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 Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- 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.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und des siedlungsräumlichen Umfeldes die südwestlichen und die zentralen Siedlungsbereiche des Stadtteils Walldorf, vorwiegend die Wohngebiete südlich der Platanenallee bzw. des Friedhofs. Im Kerneinzugsgebiet des Netto Marken-Discount befindet sich kein weiterer strukturprägender Betrieb. Unmittelbar westlich des Kerneinzugsgebiets befindet sich der ALDI Süd-Markt in der Okrifteler Straße. Im Kerneinzugsgebiet ist aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen, Wettbewerbsstrukturen und die Bahntrasse im Osten.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst insbesondere die weiteren Siedlungsgebiete von Walldorf im Norden und Osten. Aus diesen Siedlungsbereichen besteht

ebenfalls eine gute Anbindung zum Vorhabenstandort. Das erweiterte Einzugsgebiet wird in nördlicher Richtung durch einen Kopplungsstandort (REWE/PENNY, dm) an der Farmstraße, in Richtung Süden durch die Siedlungsgrenze sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen begrenzt. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 5/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Mörfelden-Walldorf 2021.

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 umfasst alle Teile des Gemeindegebiets von Mörfelden-Walldorf. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum (= Kommunalgrenze Mörfelden-Walldorf) und die Wettbewerbsstandorte des Netto Marken-Discount dar.

Abbildung 5: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 5/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Mörfelden-Walldorf 2021.

Insgesamt befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (ZVB Mörfelden, ZVB Walldorf).

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % 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. Diesbezüglich sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine relevanten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 und rd. 1.380 m² und durchschnittlich rd. 910 m² VKF auf. Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. ein angeschlossener Getränkemarkt) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 1.440 und rd. 2.150 m² und durchschnittlich rd. 1.750 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemarkte (stand-alone) arrondiert.

Insgesamt befindet sich einer der 13 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – in Mörfelden-Walldorf aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW)¹⁵. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums sowie auf das Fehlen eines Verbrauchermarktes oder eines SB-Warenhauses zurückzuführen. Im Bereich der Discounter wird eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht.

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

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Mörfelden-Walldorf	ZVB Mörfelden	1.800	7,9
	ZVB Walldorf	**	**
	sonstige Lagen*	10.300	62,8
GESAMT***		12.100	70,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 05/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. Bestandsmarkt Netto Marken-Discount (Planvorhaben); ** kein untersuchungsrelevanter strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt (s. Kapitel 2 Methodik, Angebotsanalyse); *** Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe insbesondere auf die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dort auf Kopplungs- sowie Einzelstandorte.

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 Mörfelden-Walldorf wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 105 erreicht (IfH Köln 2021).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft in Mio. Euro
Mörfelden-Walldorf	34.799	96,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: Hessisches Statistisches Landesamt 2022; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität¹⁶ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 73 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen rd. 93 %. Dieser leicht unterdurchschnittliche Zentralitätswert, welcher auf leichte Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hindeutet, ist u. a. auf die intensiven Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Kommunen, den Auspendlerüberschuss sowie auf das Fehlen großformatiger Angebotsstrukturen (Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) in Mörfelden-Walldorf zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung einer Zeitspanne von etwa drei Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Mörfelden-Walldorf (= Untersuchungsraum) mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von + rd. 2,3 % bis Ende 2025 zu rechnen¹⁷.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten.

Wie in Kapitel 2 beschreiben, werden die positiven Kaufkraftprognosen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel angesichts der noch ungewissen Folgen der COVID-19-Pandemie i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,3 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 99,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.4) findet diese 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 möglich-

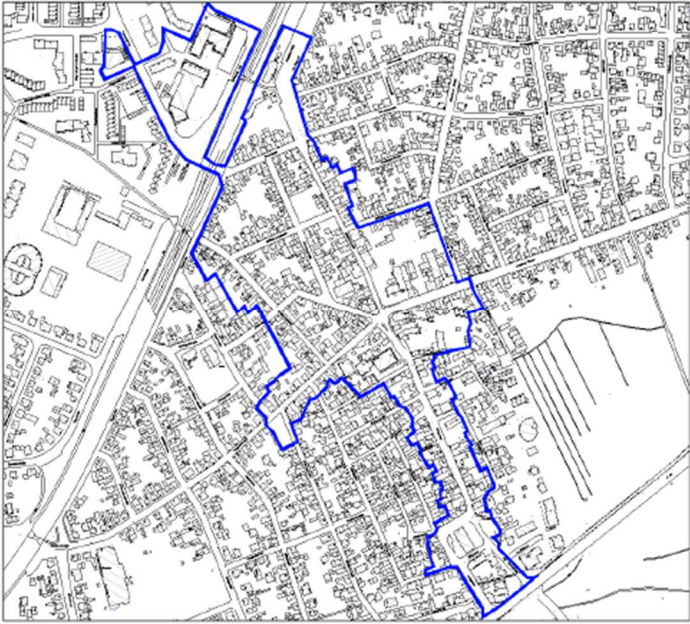
¹⁶ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis des Hessischen Statistischen Landesamtes (2022) (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2025).

erweise 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.

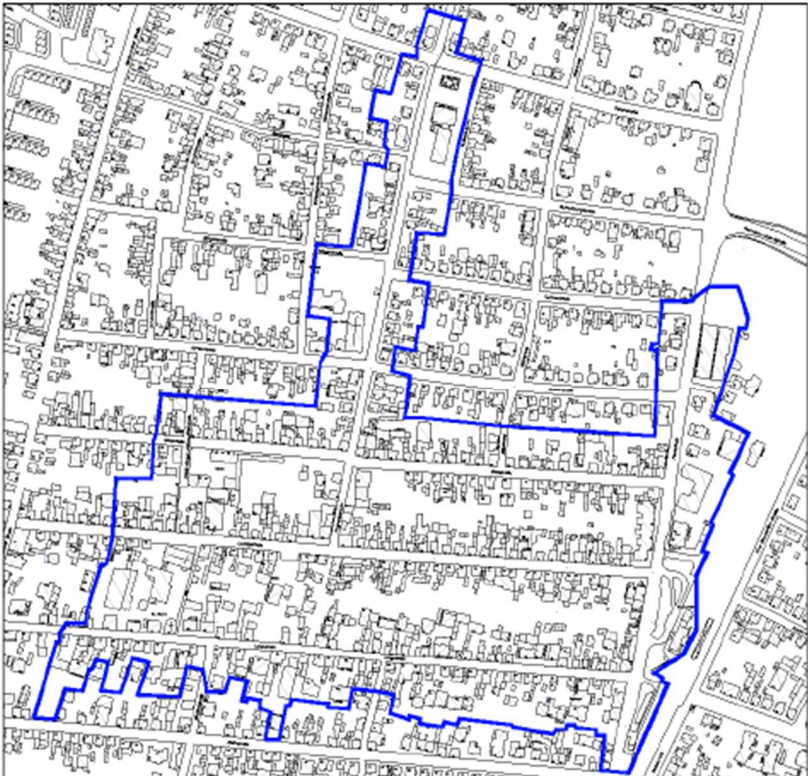
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Mörfelden-Walldorf 2021 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Mörfelden

Lage	
Verortung	Stadtteil Mörfelden der Doppelstadt Mörfelden-Walldorf
Distanz zum Vorhaben	2,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Vereinzelt sind Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zu finden. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist durch einen REWE sowie nicht strukturprägende ethnische Märkte gut vertreten. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie zentrenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	○ ○ ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 486 (hier: Westendestraße) sowie die B 44 (hier: Gerauer Straße) und kleinere Nebenstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Mörfelden, über den der Ort an den Regionalverkehr angebunden ist. Des Weiteren befinden sich im ZVB zwei Bushaltepunkte: „Frankfurter Straße“ und „Mörfelden-Walldorf Rathausplatz“, über welche der ZVB an den weiteren Siedlungsbereich sowie umliegende Kommunen angebunden ist.
Städtebauliche Struktur	○ ● ●
Struktur & Erscheinungsbild	Das ZVB weist eine sehr kompakte Struktur auf. Gebäude sind überwiegend einheitlich gestaltet. Größtenteils sind die Gebäude durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlichen Bereich bestehen keine Wohnstrukturen, dort befindet sich jedoch vermehrt Einzelhandelsbesatz. Trennwirkung durch den Gleiskörper. Wenig Aufenthaltsqualität und fehlende Möglichkeiten zum Verweilen. Starke Verkehrsbelastung durch den MIV.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt Mörfelden wird größtenteils durch den vorhandenen Supermarkt, weitere Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Mörfelden-Walldorf 2011, S. 13-17; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Walldorf

Lage	
Verortung	Stadtteil Walldorf der Doppelstadt Mörfelden-Walldorf
Distanz zum Vorhaben	1,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	<p>Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist nicht durch einen Bedarfsbereich geprägt, vielmehr besteht ein kleinteiliges Angebot aus allen Bedarfsbereichen. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Zentrum durch Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks abgebildet. Ein strukturprägenden Lebensmittelmarkt ist im ZVB nicht angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie zentrenergänzende Funktionen.</p>
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	<p>Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr großräumig über die K 152 erreichbar. Kleineräumig ist der ZVB u. a. über Farmstraße sowie weitere Nebenstraßen erreichbar. Die Anbindung an den überregionalen ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Walldorf (Hess). Des Weiteren erfolgt die örtliche Anbindung über die Bushaltepunkte „Tanusstraße“ und „Flughafenstraße“.</p>
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	<p>Der Kernbereich ist teilweise durch Wohnnutzung unterbrochen, weshalb es keine größere zusammenhängende Handelslage gibt. Das ZVB ist größtenteils durch Wohnnutzung geprägt. Zwischendurch befindet sich Einzelhandelsbesatz. Geringe Aufenthaltsqualität wegen fehlender Möglichkeiten zum Verweilen.</p>
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt Walldorf nur eingeschränkt gegeben, hier insbesondere aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts.</p>
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Mörfelden-Walldorf 2011, S. 14-17; 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 Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Atypik sowie 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 im hergeleiteten Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1), jedoch bestehen auch Siedlungsbereiche, die aufgrund ihrer siedlungsräumlich dispersen Lage über keine fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit verfügen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Walldorf, weist dabei jedoch einen klaren Bezug zur Wohnbebauung auf und ist folglich als **städtebaulich integriert** zu bewerten.
- Der Vorhabenstandort weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf und ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Mörfelden-Walldorf Alpenring“ sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Mörfelden-Walldorf aktuell als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,36 m² VKF NuG/EW). Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums sowie auf das Fehlen eines Verbrauchermarktes oder eines SB-Warenhauses zurückzuführen.
- Mörfelden-Walldorf weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 105 (IfH 2021) auf.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 93 %. Das bedeutet, dass in Mörfelden-Walldorf die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht vollumfänglich von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2025) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Zuwachs der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,3 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 99,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen, sodass sich die aktuell unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung resp. Zentralität noch verschlimmern wird. Diese positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** in Mörfelden-Walldorf als heterogen, jedoch hinsichtlich des Betriebstypenmixes als relativ ausgewogen dar. So sind in Mörfelden-Walldorf aktuell sechs Lebensmitteldiscounter mit für den jeweiligen Betreiber sowohl unterdurchschnittlichen bis überdurchschnittlichen VKF-Ausstattungen verortet. Von den vier Lebensmittelsupermärkten verfügen

alle über eine marktgerechte VKF-Ausstattung. Ein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus sind nicht in Mörfelden-Walldorf angesiedelt.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: nur einer der 13 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

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

Die geplante Erweiterung des Netto Marken-Discount wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innerstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 6: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Netto Marken-Discount				
Nahrungs- und Genussmittel	80	665	824	+ 159
Drogeriewaren	10	83	103	+ 20
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	83	103	+ 20
GESAMT	100	831	1.030	+ 199

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2022.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m² (+ 199 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 824 m² projektiert (+ 159 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 103 m² erreicht (+ 20 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 103 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 20 m²). 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 nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ des Betreibers Netto Marken-Discount beträgt rd. 4.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 802 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Netto Marken-Discount ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die Gemeinde Mörfelden-Walldorf weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 105 vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 5 % über dem Bundesdurchschnittswert.
- Die Zentralität in Mörfelden-Walldorf ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 93 % als unterdurchschnittlich zu bewerten. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial nicht vollumfänglich binden.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Mörfelden-Walldorf ist mit rd. 0,36 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW)¹⁹ einzustufen.
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens befindet sich kein weiterer strukturprägender Wettbewerber. Unmittelbar westlich des Kerneinzugsgebiets befindet sich ein ALDI Süd-Markt.
- Innerhalb des Stadtteils Walldorf besteht mit dem Kopplungsstandort Farmstraße (REWE, PENNY, dm und weitere Fachmärkte) ein bereits sehr angebotsstarker und verkehrlich sehr gut erreichbarer Wettbewerbsstandort.

In Mörfelden-Walldorf sind eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Zentralität festzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist in Kombination mit der



¹⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

¹⁹ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2021.

überdurchschnittlichen Nachfragebasis eine leicht höhere Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto Marken-Discount anzunehmen.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB in integrierter Lage im Stadtteil Walldorf. Der Standortort ist gemäß EHK Mörfelden-Walldorf als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Es bestehen keine Kopplungsmöglichkeiten am Standort.
- Der Standort des Planvorhabens befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Vitrolles-Ring und verfügt über ein vorhabenübliches Parkplatzangebot. Damit weist der Vorhabenstandort eine gute MIV-Verbindung auf. Auch ein Anschluss an den ÖPNV (s. Kapitel 3.2) ist gegeben.
- Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber befindet sich mit einem systemgleichen ALDI Süd-Markt in rd. 1,2 km Entfernung.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben).

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



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Netto Marken-Discount eine Flächenproduktivität erzielt, die oberhalb des Bundesdurchschnitts des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 5.200 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 199 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.030 m² liegt über der durchschnittlichen Verkaufsfläche²⁰, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Netto Marken-Discount zugrunde liegt.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes Netto Marken-Discount zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2025) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Zuwachs der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2,3 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 99,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen.

Der neu strukturierte Betrieb Netto Marken-Discount wird eine leicht höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen, von einer Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen. Angesichts der projektierten VKF-Erweiterung (+ 199 m²) sinkt die Flächenleistung pro m² VKF insgesamt leicht ab.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Netto Marken-Discount nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere, aber für den Betreiber immer noch überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.900 Euro/m² erreichen wird. I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine im Vergleich zum Bestandsmarkt gleichbleibende Flächenproduktivität von rd. 5.200 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 24 % i. S. e. möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 10 - 15 %.

²⁰ 802 m² VKF, Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Moderate- und Worst Case):

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Netto Marken-Discount					
Nahrungs- und Genussmittel	5.200	3,5	4.900 - 5.200	4,0 - 4,3	+ 0,6 - 0,8
Drogeriewaren		0,4		~ 0,5	+ ~ 0,1
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,4		~ 0,5	+ ~ 0,1
GESAMT*	-	4,3	-	5,0 - 5,4	+ 0,7 - 1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 5,0 - 5,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,7 - 1,0 Mio. Euro).

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,0 - 4,3 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,6 - 0,8 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,5 Mio. Euro prognostiziert (+ ~ 0,1 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 0,5 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ ~ 0,1 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten sowie im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m² die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn

- *der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- *der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.“²¹*

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.²² Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar.²³

²¹ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9.

²² Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

²³ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Mörfelden-Walldorf 2021 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs, jedoch in dem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (NVS) Vitrolles Ring. Er verfügt zum Zeitpunkt des Markteintritts (Ende 2025) über eine Mantelbevölkerung von rd. 10.983 Einwohnern²⁴ im relevanten siedlungsräumlichen Zusammenhang (= Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 4.1 und 6.2).

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Mörfelden-Walldorf Alpenring“ rd. 100 m nördlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Busse der Linien 67, 69, X14 und X15 im Tagesverlauf verdichteten 30 Minuten-Takt. Die RMV-Expressbuslinien (X) bieten eine beschleunigte Verbindung zwischen Mörfelden-Walldorf und dem Frankfurter Flughafen bzw. Darmstadt. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Walldorf befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung nordöstlich des Vorhabenstandortes (nächstgelegener Randbereich des ZVB). Der nächstgelegene Wettbewerber ist der ALDI Süd-Markt an der Okrifteler Straße in rd. 1,2 km Entfernung (s. Kapitel 3.2).

Im Kerneinzugsgebiet des Netto Marken-Discount befindet sich kein weiterer strukturprägender Wettbewerber (s. Kapitel 4.1). Unmittelbar westlich grenzt jedoch ein ALDI Süd-Markt an. In diesem Zusammenhang weist der Netto Marken-Discount bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung auf, welche durch die Ausweisung als NVS Vitrolles Ring im EHK Mörfelden-Walldorf 2021 dokumentiert ist. Bei einer Vorhabenrealisierung kann somit die besondere Versorgungsfunktion – durch eine marktegerechte Aufstellung des Marktes und der damit einhergehenden Stärkung gegenüber relevanten Wettbewerbsstrukturen – langfristig gesichert werden.

Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen des Stadtteils Walldorf (gute fußläufige Erreichbarkeit) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV. Dem Planvorhaben kommt bereits heute eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnungs- und verbrauchernahen Versorgung für den südlichen Bereich Walldorfs zu.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit der Netto Marken-Discount zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsgesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im situativen Nahbereich). Hierfür wird der situative Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

²⁴ Eigene Berechnungen auf Basis des Hessischen Statistischen Landesamtes (2022): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2020/01.01.2040)

Als langjähriger Bestandsmarkt ist der Netto Marken-Discount in den vorhandenen Strukturen etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die in den umliegenden Siedlungsbereichen lebende Bevölkerung. Eine Erweiterung des Bestandsmarktes Netto Marken-Discount stärkt seine Marktposition und Wettbewerbsfähigkeit und dient folglich der Sicherung der Nahversorgung am Standort. Es ist nunmehr nachzuweisen, dass die projektierte Dimensionierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgelegt ist.

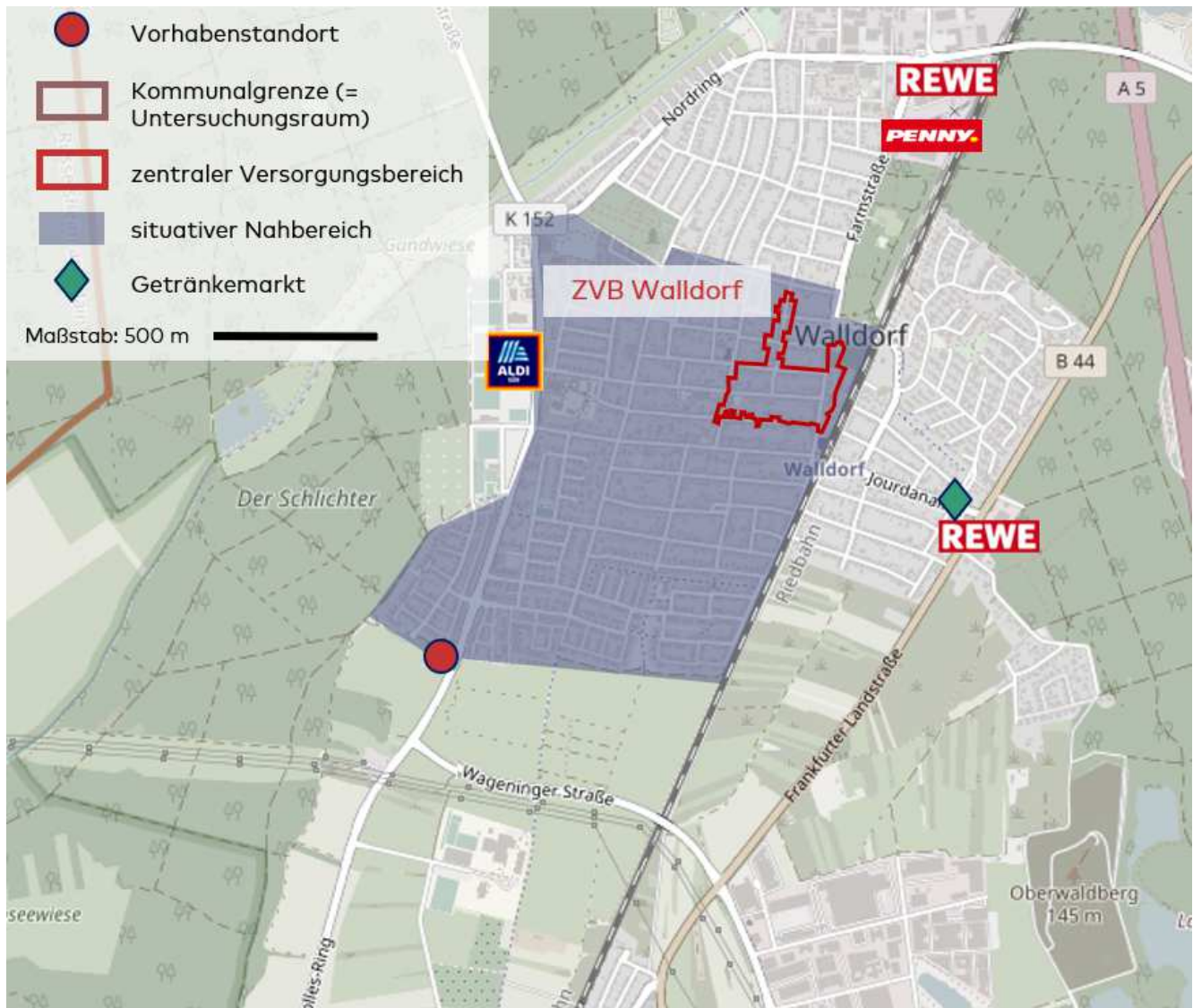
In der Fachdiskussion findet zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um den in Rede stehenden Standort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minuten. Die Fachkommission Städtebau definiert im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels von September 2017 im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 m als den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden, angemessenen Nahbereich. Dabei ist der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte zu definieren. Ebenso kann die Analyse und Bewertung darüber hinaus auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung erfolgen, um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Netto Marken-Discount für Teile dieser Bereiche abzubilden. Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Marktes ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich zugrunde gelegt. Der Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, städtebaulicher, wettbewerblicher und naturräumlicher Gegebenheiten/Besonderheiten situativ anzupassen.

Für die Abgrenzung des situativen Nahbereichs wurde im vorliegenden Fall Teile des Siedlungsbereichs des Stadtteils Walldorf zugrunde gelegt. Der situative Nahbereich definiert sich durch den zusammenhängenden Siedlungsbereich des Stadtteils und wird durch die Siedlungsränder im Westen und Süden begrenzt. In östlicher Richtung bildet die Bahntrasse eine bauliche Barriere und in nördlicher Richtung begrenzen zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie Wettbewerbsstrukturen den situativen Nahbereich (= Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 4.1).

Im situativ hergeleiteten Nahbereich des Vorhabenstandortes leben rd. 10.983 Einwohner (Prognose 2025)²⁵. Der abgegrenzte situative Nahbereich des Planvorhabens (s. Abbildung 6) entspricht dem in Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, in welchem sich neben dem Netto Marken-Discount kein weiterer strukturprägender Betrieb befindet. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 30,6 Mio. Euro (Prognose 2025) gegeben.

²⁵ Eigene Berechnungen auf Basis des Hessischen Statistischen Landesamtes (2022): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2020/01.01.2040).

Abbildung 6: Situativer Nahbereich des Vorhabenstandortes



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 05/2022, ZVB-Abgrenzung: EHK Mörfelden-Walldorf 2021.

Üblicherweise liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 – 50 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugeordnete Nahversorgung hinausgeht.

Diese Spannweite ist als erster Anhaltswert zu verstehen und in den Kontext der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage einzuordnen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im situativen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ((Prognose 2025) dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.3). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 8: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Prognose 2025)

Parameter (Prognose 2025)	Situativer Nahbereich
Einwohner	10.983
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	30,6
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Moderate und Worst Case)	4,0 - 4,3
rechnerische Kaufkraftabschöpfung	13 - 14 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.3 sowie Tabelle 7; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und Hessisches Statistisches Landesamt (2022); Werte gerundet.

Die obenstehende Tabelle zeigt auf, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 13 - 14 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird.

Dies deutet auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hin (s. Tabelle 8). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem Nahbereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m² projektierte Planvorhaben dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der Nahversorgung.

Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten Nahbereich,
- der städtebaulich integrierten Lage des Marktes und
- der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV),

ist dem Planvorhaben, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m² ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung zu attestieren.

6.3 ZWISCHENFAZIT

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da

- es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt;
- sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befindet und das Planvorhaben eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche wahrnimmt;
- sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten wird²⁶ und

²⁶ S. hierzu fachgutachterliche Beurteilung (Stand 10/2022) im Rahmen des Planverfahrens durch das Büro Modus Consult Gericke GmbH&CO.KG.

- das Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung sichert (hohe Mantelbevölkerung, rechnerische Kaufkraftabschöpfung im standort-bezogenen Nahbereich von max. 14 % und somit unterhalb eines als angemessen erachteten Schwellenwertes von 35 %).

Es folgt im 2. Schritt die Überprüfung, ob mit dem Planvorhaben negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

6.4 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (hier nur positive Entwicklung der Einwohnerzahlen, s. Kapitel 2 und 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 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2025		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Mörfelden-Walldorf	ZVB Mörfelden	8,1	0,1	1
	ZVB Walldorf	***	***	***
	sonstige Lagen*	60,7	0,7	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			> 0,1	
GESAMT**** (Worst Case)		68,9	0,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** Teilbereiche der Kommune; *** kein untersuchungsrelevanter strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt (s. Kapitel 2 Methodik, Angebotsanalyse); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 0,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.5 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Mörfelden

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Mörfelden induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Lebensmittelsupermarkt REWE tangieren.

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

- Der Lebensmittelsupermarkt profitiert aufgrund seiner Lage im ZVB Mörfelden von Kopplungsvorteilen am Standort.
- Der REWE-Markt unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite/-tiefe).
- Angesichts dessen sowie der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen in Verbindung mit der räumlichen Distanz zum Planvorhaben ist keine vorhabenbedingte Marktschließung/-umstrukturierung des REWE zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Mörfelden** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Walldorf

Im Sinne eines städtebaulichen Worst Case-Ansatz (s. Kapitel 2, Angebotsanalyse) erfolgt die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die strukturprägenden Wettbewerber. Im ZVB Walldorf ist kein untersuchungsrelevanter strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt. Für die nicht berücksichtigten kleinflächigen Angebotsstrukturen des ZVB Walldorf, die im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im sehr begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Walldorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstigen Lagen in Mörfelden-Walldorf

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den betreibergleichen Netto Marken-Discount in der Bürgermeister-Klingler-Straße sowie den systemgleichen ALDI Süd in der Okrifteler Straße und den Lebensmittel-supermarkt REWE in der Frankfurter Landstraße als strukturprägende Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Walldorf tangieren.

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

- Der REWE- und der ALDI Süd-Markt verfügen jeweils über eine überdurchschnittliche VKF-Ausstattung und sind dementsprechend als marktgerecht aufgestellt einzuordnen.
- Der REWE-Markt unterscheidet sich vom Planvorhaben hinsichtlich des Betriebstyps, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben sind (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite/-tiefe).
- Alle Märkte sind bereits am Markt etabliert.
- Angesichts dessen sowie der prozentual und monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen sind keine vorhabenbedingten Marktschließungen/-umstrukturierungen zu erwarten.

Für die weiteren Angebotsstrukturen sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Mörfelden-Walldorf** sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum (Mörfelden-Walldorf) sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Mörfelden-Walldorf ist die Erweiterung des Netto Marken-Discount am Vitrolles-Ring 105 geplant. Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell 831 m² GVKF auf 1.030 m² GVKF (+ 199 m² VKF). Der Vorhabenstandort befindet sich nach dem Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021 in dem ausgewiesenen Nahversorgungstandort (NVS) Vitrolles Ring. Der Netto Marken-Discount weist damit eine konzeptionell anerkannte wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Walldorf auf.

Der Markt wird auf dem bestehenden Gelände in den bestehenden Baugrenzen erweitert. Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB für die Änderung des VEP Nr. 29 durchgeführt werden. Die Aktuelle Nutzung „Lebensmittel- und Getränkemarkt soll bestehen belieben, eine Gebietsfestsetzung nach BauNVO ist nicht erforderlich. In diesem Kontext soll das Verträglichkeitsgutachten unter der Berücksichtigung des Leitfadens Umgang § 11 BauNVO-Lebensmitteleinzelhandel, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau 28.09.2017 (Anerkennung des Leitfadens als Orientierungshilfe durch die Entscheidung des VGH Baden-Württemberg 27.03.2019) erstellt werden. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre daher zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

1. Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung verdeutlicht, dass für das vorliegende Erweiterungsvorhaben eine atypische Fallgestaltung vorliegt:

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, gemäß EHK Mörfelden-Walldorf 2021 jedoch in dem ausgewiesenen Nahversorgungstandort Vitrolles Ring und ist fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche erreichbar.
- Dem **Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung** im südwestlichen Teil des Stadtteils Walldorf zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. 14 % als **angemessen dimensioniert** zu bewerten (s. Kapitel 6.2).
- **Das Planvorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug (s. Kapitel 5.1).
- Dem Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als **funktions- und bedarfsgerecht** und auf die

örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Stadtteile ausgerichtet zu bewerten. Durch das Planvorhaben wird das **Nahversorgungsangebot der Stadt Mörfelden-Walldorf weiter qualifiziert** und der **Nahversorgungsstandort Vitrolles Ring in seiner Funktion gesichert sowie zukunftsfähig aufgestellt**.

- Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten²⁷.

Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung, insb. für die Teilsiedlungsbereiche des Stadtteils Walldorf einnimmt.

2. Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- **Städtebaulich negative Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Mörfelden-Walldorf (= Untersuchungsraum) sind **nicht zu erwarten** (s. Kapitel 6.4 und 6.5).

Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.

²⁷ S. hierzu fachgutachterliche Beurteilung (Stand 10/2022) im Rahmen des Planverfahrens durch das Büro Modus Consult Gericke GmbH&CO.KG.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO	6
Abbildung 2:	Lage in der Region	10
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	14
Abbildung 5:	Untersuchungsraum.....	15
Abbildung 6:	Situativer Nahbereich des Vorhabenstandortes.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2025)	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	17
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Mörfelden.....	20
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Walldorf	21
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	24
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	28
Tabelle 8:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Prognose 2025).....	33
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	34

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Hessisches Statistisches Landesamt (2022)

Imakomm AKADEMIE GmbH (2021): Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf, Aalen.

Abkürzungsverzeichnis

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