

## **STADT EISENBERG**

### **IV. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEPARK SÜD“**

## **BEGRÜNDUNG**

**DEZEMBER 2019**

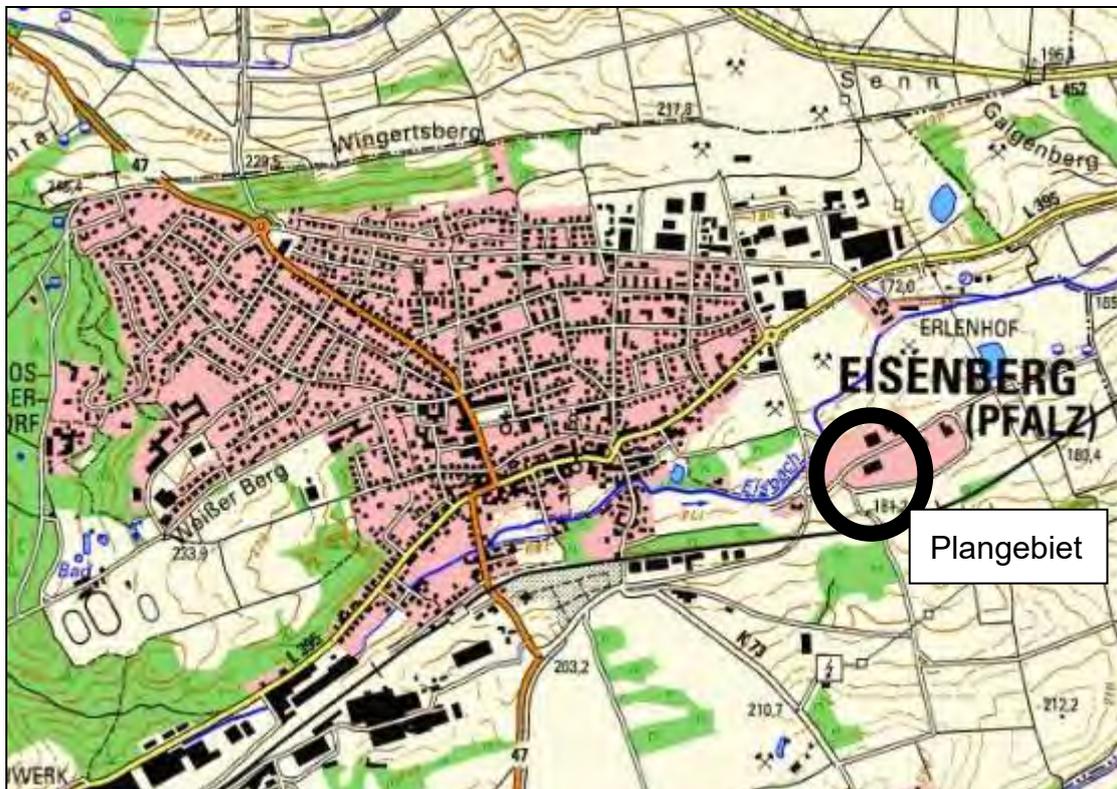
## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ....</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	6
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	7
4.2.1 Gemeindebezogene Vorgaben .....	7
4.2.2 Einzelhandelsbezogene Zielaussagen.....	7
4.2.3 Flächenbezogene Zielaussagen .....	8
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Eisenberg	8
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Planung des Grundstückseigentümers .....</b>	<b>11</b>
7.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	11
7.2 Umfang der Erweiterung	11
7.3 Sortimentsstruktur	12
<b>8. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
8.1.4 Bauweise .....	14
8.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
8.1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	14
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8.3 Verkehrserschließung	15
8.4 Immissionsschutz	15
8.5 Versorgung	16
8.6 Entwässerung	16
8.7 Grünordnung	17

<b>9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel .....</b>	<b>18</b>
9.1 Räumlicher Einzugsbereich und Kaufkraft	18
9.2 Umsatzwirkung der Verkaufsflächenvergrößerung	19
9.3 Umsatzherkunft	20
9.4 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung	22
9.5 Auswirkungen auf Nachbarkommunen	23
9.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	25
<b>10. Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Eisenberg im Industriepark Süd an der Straße „Am Gielbrunnen“.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt durch

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“, Flurstück 1500/46
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1500/49 und 1500/58
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“, Flurstück 1500/46
- im Westen: durch die östlichen Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“, Flurstück 1500/46

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1500/47.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 1500/47, Am Gielbrunnen 2, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 930 m<sup>2</sup> auf ca. 1.270 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

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

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen I. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Süd“ insbesondere in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese ist dort auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Eisenberg ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung in Eisenberg und den zugeordneten Nachbargemeinden ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Eisenberg für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Eisenberg.

## **3. Verfahren**

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Gemäß § 13 BauGB ist die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7c Satz 1 UVPG durchzuführen.

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

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)**

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

## **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

### **4.2.1 Gemeindebezogene Vorgaben**

Die Stadt Eisenberg ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Mittelzentrum mit verpflichtender Kooperation mit den gleichgestellten Städten Rockenhausen und Kirchheimbolanden ausgewiesen. In den zentralen Orten ist das flächendeckende Angebot einer tragfähigen Mindestausstattung in Abhängigkeit der Erreichbarkeit zu sichern und weiterzuentwickeln.

### **4.2.2 Einzelhandelsbezogene Zielaussagen**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz aus dem Jahr 2012 sind in Ergänzung zu den Vorgaben des LEP IV folgende Zielaussagen verankert:

Z<sub>N</sub>12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z<sub>N</sub>13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innen-

stadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

#### **4.2.3 Flächenbezogene Zielaussagen**

In der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplans ist das Planungsgebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die Flächendarstellungen des Regionalen Raumordnungsplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg aus dem Jahr 2001 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bereits die gegebene Festsetzung eines Sondergebietes kann damit nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Planungsgebiet künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt sein. Der Feststellungsbeschluss der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Verbandsgemeinderat am 22.08.2018 gefasst; die Genehmigung steht jedoch noch aus.

Mit Verbindlichkeit der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung ist die Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.4 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Eisenberg**

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Verbandsgemeinde Eisenberg im Jahr 2014 im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Vollsortiment-Markts im Stadtzentrum von Eisenberg ein Einzelhandelskonzept nach Ziel 58 des LEP IV aufgestellt.

Das Einzelhandelskonzept gilt für die Verbandsgemeinde (VG), also für die Stadt Eisenberg mit ihren Stadtteilen und Wohnplätzen und die beiden anderen Ortsgemeinden (OG) in der VG, Kerzenheim und Ramsen. In den Stadtteilen sowie in den OG Kerzenheim und Ramsen gibt es kaum Einzelhandel; das Einzelhandelskonzept fokussiert folglich auf die Stadt Eisenberg bzw. auf das Mittelzentrum.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurden die zentralen Versorgungsbereiche für Eisenberg festgelegt und mit der Regionalplanung abgestimmt. Das Einzelhandelskonzept systematisiert den vorhandenen Bestand im Einzelhandel und schafft damit die Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung.

Die Innenstadt von Eisenberg entspricht der Definition eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom

11.10.2007<sup>1</sup>. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst somit die Kerzenheimer Straße (B47), den Marktplatz, die Philipp-Mayer-Straße, die Kirchstraße, Teile der Hauptstraße, den Mündungsbereich von Neustraße und Friedrich-Ebert-Straße in die Kerzenheimer Straße und die Hermann-Graf-Straße.

Die Innenstadt ist gemäß Einzelhandelskonzept in ihrem Bestand zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Neuansiedlung von Fachgeschäften oder Fachmärkten sollte vorrangig hier erfolgen, nicht an anderer Stelle.

Neben dem Zentralen Versorgungsbereich werden Bestandszentren für Standorte außerhalb der Innenstadt festgelegt, an denen sich großflächiger Einzelhandel befindet. Folgende Bestandszentren werden festgesetzt:

- Bestandszentrum „Lebensmittel-Nahversorgung“ für die Standorte der Lebensmittelversorger Aldi, Penny und Hit.
- Ein Bestandszentrum Fachmarktzentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten für den Standort „In den Geldäckern“ neben dem Industriepark Süd im Südwesten der Stadt.
- Ein Bestandszentrum Sonderpostenmarkt für den Sonderpostenmarkt Fundgrube in der Konrad-Adenauer-Straße

Die Einzelhandelsbetriebe unterliegen an ihren Standorten dem Bestandsschutz. Die Bestandszentren geben einerseits den Bestandsschutz wieder, andererseits beschränken sie die Spielräume für Veränderungen. Stehen Veränderungen an, z.B. der Wechsel der Branche oder eine Erweiterung, ist die Maßnahme unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die davon betroffenen Zentren im Einzugsgebiet zu prüfen.

Der Standort des ALDI-Markts befindet sich demnach in einem Bestandszentrum „Lebensmittel-Nahversorgung“. Eine Erweiterung ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nach Prüfung der möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die davon betroffenen Zentren im Einzugsgebiet grundsätzlich möglich.

## 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

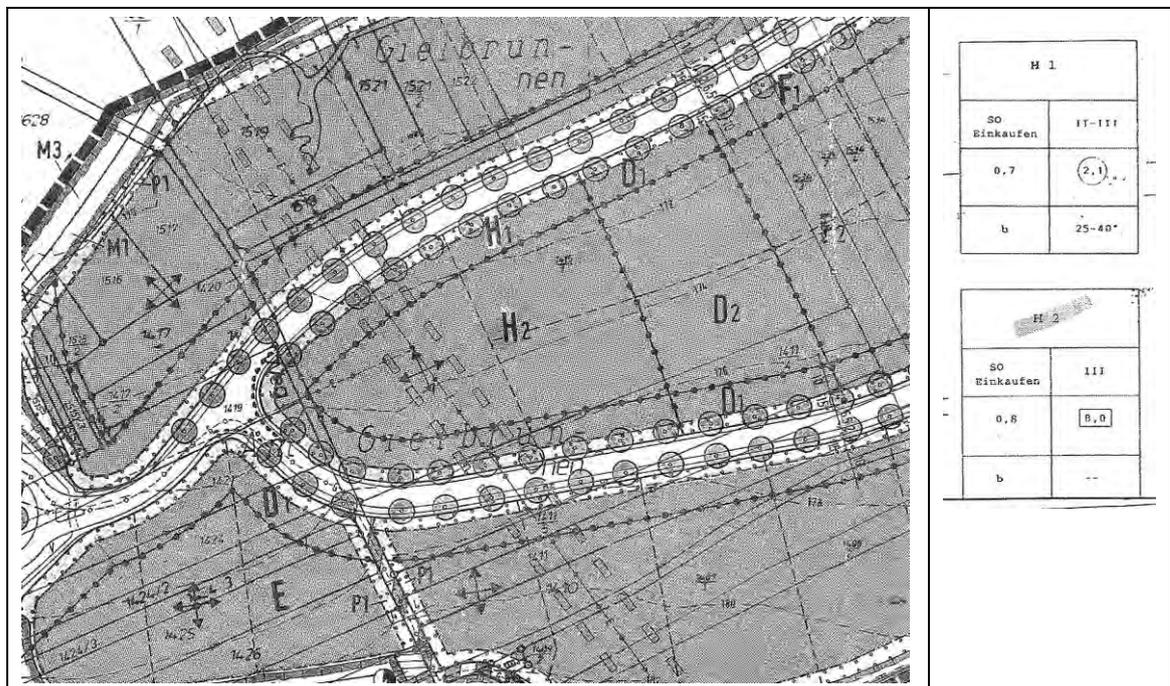
Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, wasserrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

---

1 Zentrale Versorgungsbereiche sind „... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007)

## 6. Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Einzelhandelsmarkt befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen I. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Süd“ aus dem Jahr 1999 sowie der – rein textlichen - 3. Änderung aus dem Jahr 2011.



Ausschnitt aus der I. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Süd“

Die I. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Süd“ setzt für den Bereich des Planungsgebiets ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest, das in zwei Teilflächen H 1 und H 2 gegliedert ist. Zulässig sind dort Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

In der Vorderbauzone H 1 sind nur Büro, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume, Wohnungen und Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind auch Produktionsgebäude, Lagerhallen und sonstige bauliche Anlagen zulässig, sofern sie den gestalterischen Anforderungen dieser Teilbereiche entsprechen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in der Vorderbauzone H 1 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,7 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 2,1 bei II – III Vollgeschossen zulässig. In der Hauptbauzone H 2 ist eine GRZ von 0,8 und eine Bau-massenzahl BMZ von 8,0 bei maximal III Vollgeschossen zulässig.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gibt zur angrenzenden Straße eine Mindestbreite von 4 m vor, umfasst jedoch ansonsten das gesamte Grundstück. Der Straßenrandstreifen ist zu bepflanzen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Süd“ werden Spielhallen, Spielcenter, Wettbüros und Internetcafés als Nutzungen ausgeschlossen.

## 7. Planung des Grundstückseigentümers

### 7.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 1500/47, Am Gielbrunnen 2, soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

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

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

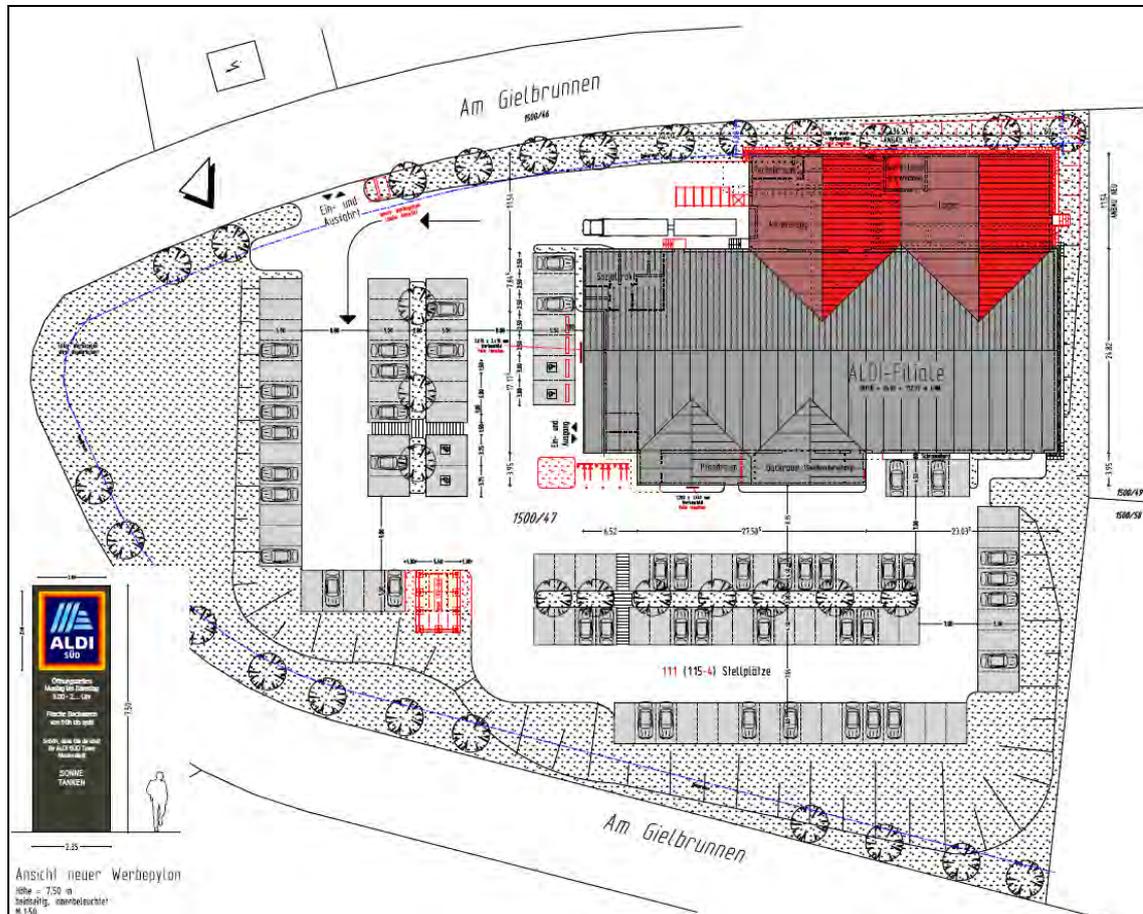
### 7.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes in Eisenberg beträgt 930 m<sup>2</sup> und soll auf bis zu 1.266 m<sup>2</sup> (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau um ca. 11,50 m in nördlicher Richtung erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	930 m <sup>2</sup>	1.266 m <sup>2</sup>	+ 336 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	1.630 m <sup>2</sup>	1.948 m <sup>2</sup>	+ 312 m <sup>2</sup>
Stellplatzzahl	114 St.	114 St.	--

Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 ergibt sich ein Bedarf notwendiger Stellplätze von einem Stellplatz je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei 1.266 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Zugrundelegung des Mittelwerts von

1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine baurechtliche notwendige Stellplatzzahl von gerundet 84 Stellplätzen. Mit 114 Stellplätzen wird die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze auch nach einer Vergrößerung der Verkaufsfläche weiterhin überschritten.



Lageplan der geplanten Erweiterung

Der Umfang der geplanten Erweiterung geht über das bei ALDI bislang übliche Maß hinaus. Er ergibt sich jedoch aus der Struktur des bestehenden Marktes. Dieser weist einen Verkaufsraum mit insgesamt 4 Gangreihen auf, die sich über die gesamte Gebäudelänge in West-Ost-Richtung erstrecken. Eine Erweiterung des Gebäudes Richtung Westen scheidet aufgrund der dort vorhandenen Zufahrt, eine Erweiterung in Richtung Osten scheidet aufgrund der dort fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Daher kann der Markt nur in nördliche Richtung erweitert werden. Dies bedingt jedoch, dass das bestehende Lager vollständig neu zu bauen ist und das bisherige Lager zum Verkaufsraum wird. Eine Reduzierung der Erweiterung wäre daher nur möglich, wenn der Verkaufsraum auf der Rückseite durch eine Trennwand künstlich verkleinert werden würde. Dies würde jedoch einen für den Vorhabenträger nicht nutzbaren Raum entstehen lassen.

### 7.3 Sortimentsstruktur

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

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

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

## **8. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Eisenberg zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, wird innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO beibehalten. Die Zweckbestimmung wird jedoch mit „Einzelhandel Nahversorgung“ anstelle „Einkaufen“ klarer gefasst. Ebenso wird die zulässige Nutzung vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben neu so formuliert, dass die örtliche Nahversorgungsfunktion fixiert wird und somit sonstiger Einzelhandel ausgeschlossen bleibt.

Im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ wird somit ein der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb zugelassen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird – ausgehend von der konkreten Planung und zur Pufferung planerischer Unwägbarkeiten geringfügig aufgerundet - mit 1.270 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 9 verwiesen.

Zugelassen werden weiterhin die dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse von städtebaulich

an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird neu gefasst, da die Festsetzung bislang durch die Gliederung in eine Vorderbauzone H 1 und eine Hauptbauzone H 2 mit unterschiedlichen Regelungen zur GRZ, zur GFZ und zur BMZ schwer vollziehbar waren. Zugleich bestand mit der abschließenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel) und der Geschossigkeit ein bedingter Widerspruch, da Einzelhandelsnutzungen in Obergeschossen in Standortbereichen wie in der tatsächlichen örtlichen Situation gegeben unrealistisch sind.

Als Mittelungswert der bisherigen GRZ-Regelungen wird künftig eine GRZ von 0,75 festgesetzt. Da die Vorderbauzone kleiner als die Hauptbauzone war, ergibt sich durch die Mittelwertbildung der GRZ keine Erhöhung, sondern vielmehr eine geringfügige Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung des Grundstücks.

Zur Klarstellung wird ergänzend neu geregelt, dass die festgesetzte GRZ auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, umfasst.

Weiterhin wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Um eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts zur Verkaufsfläche auszuschließen, wird weiterhin – ausgehend vom konkreten Vorhaben – die maximal zulässige Geschossfläche auf 2.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für eine weitergehende Einschränkung ist nicht erkennbar.

### **8.1.4 Bauweise**

Die Festsetzung zur Bauweise (abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge) wird inhaltlich aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

### **8.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bleibt ebenfalls gegenüber dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan inhaltlich unverändert.

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

Die Lage der Zufahrt wird künftig entsprechend der tatsächlichen örtlichen Situa-

on im Bebauungsplan fixiert. Die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit einer Unterbrechung der Randeingrünung können daher entfallen.

## **8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zu Einfriedungen, zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen sowie zu Werbeanlagen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen werden aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Für freistehende Werbeanlagen wird die maximal zulässige Höhe jedoch auf Wunsch des Grundstückseigentümers von maximal 5 m auf maximal 7,50 m erhöht. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hieraus nicht zu erwarten.

Die Regelungen zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen werden redaktionell neu gefasst. Die grünordnerischen Vorgaben werden in die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verschoben. Dabei wird jedoch die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung nicht übernommen, da diese bei einem Einzelhandelsmarkt in der Praxis kaum dauerhaft umsetzbar ist.

Im Übrigen bleiben die Vorgaben zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Grundstücksflächen unverändert.

Festsetzungen zur Baukörpergliederung, zur Einheitlichkeit der Dachneigung bei Satteldächern und zur Farbgebung sind in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich städtebaulich nicht zwingend erforderlich und können daher gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung entfallen.

Die Vorgabe, dass Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze mit einem Sichtschutz zu umgeben sind, ergibt sich bereits indirekt aus der Randeingrünungsfestsetzung und ist daher als Sonderregelung entbehrlich.

## **8.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Gielbrunnen“ erschlossen. Ausbauerfordernisse ergeben sich durch die Planung nicht.

## **8.4 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, muss die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

### **Verkehrslärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

## **8.5 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telefon und Wasser erfolgt über die in der angrenzenden Straße „Am Gielbrunnen“ vorhandenen Leitungen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft in der Straße „Am Gielbrunnen“ eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH. Der Leitungsverlauf mit ihrem Schutzstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Leitungstrasse mit ihrem Schutzstreifen die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten ist.

Weiterhin führt durch das Planungsgebiet eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Diese Leitung darf gemäß den Angaben des Leitungsbetreibers überbaut werden.

## **8.6 Entwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der

Straße „Am Gielbrunnen“. Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird – wie bislang - über eine Trennkanalisation einem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt.

## 8.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist dabei ein Vergleich zwischen Bestand, der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens und den künftig zulässigen Flächennutzungen:

	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
maximal versiegelbare Fläche Baugrundstück	3.710m <sup>2</sup> x 0,7 5.390 m <sup>2</sup> x 0,8 = 6.910 m <sup>2</sup>	6.830 m <sup>2</sup> (GRZ = 0,8)	- 80 m <sup>2</sup>
Randgrünfläche	1.080 m <sup>2</sup> abzüglich max. 2 Zufahrten à je 7 m Breite = 1.020 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup>
Sonstige nicht versiegelbare Fläche	1.170 m <sup>2</sup>	1.230 m <sup>2</sup>	+ 60 m <sup>2</sup>
	9.100 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>	

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet verringert sich somit rechnerisch geringfügig um ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden – soweit sie das Planungsgebiet betreffen - aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Mit der lagemäßigen Fixierung der Zufahrt kann die Ausnahmeregelung zur Unterbrechung der straßenseitigen Randeingrünung entfallen. Weiterhin werden die vorhandenen Bäume im Randbereich als zu erhalten festgesetzt.

Neu ist nur die Regelung, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Randgrünstreifen ausnahmsweise auf einer Fläche von insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden können, wenn an anderer Stelle auf dem Baugrundstück eine flächengleiche Ausweitung der Randgrünfläche erfolgt. Dadurch soll flexibler auf bauliche Änderungserfordernisse reagiert werden können, ohne dass der Anspruch auf eine Randeingrünung aufgegeben wird.

Insgesamt ergeben sich somit durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

## **9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Wirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Erweiterung der ALDI-Filiale in der Stadt Eisenberg. Dieses Gutachten wurde durch die Brendel Standort Consult mit Datum vom 25.09.2018 erstellt.

### **9.1 Räumlicher Einzugsbereich und Kaufkraft**

Gemäß der Wirkungsanalyse erstreckt sich der räumliche Einzugsbereich des bestehenden ALDI-Marktes einerseits auf den mittelzentralen Versorgungsbereich von Eisenberg, wird aber andererseits auch durch das eigene Filialnetz begrenzt.

Das Einzugsgebiet von Eisenberg wird dabei begrenzt durch die Einzugsgebiete von Kirchheimbolanden im Norden, Grünstadt im Osten, Bad Dürkheim im Süden und die Lebensmittelmärkte in Enkenbach-Alsenborn im Westen. Besonders das nahe Mittelzentrum Grünstadt ist reichlich mit großflächigen Märkten ausgestattet. Die nächstliegenden Filialen von ALDI befinden sich in Grünstadt (2 x), Winnweiler und Enkenbach-Alsenborn. Deren Einzugsgebiete werden wegen des einheitlichen Angebots wenig durch die Filiale Eisenberg beeinflusst; höchstens an den Rändern ist mit Kundenwanderungen nach der Steigerung der Attraktivität mittels Erweiterung zu rechnen.

Innerhalb des in der Wirkungsanalyse abgegrenzten räumlichen Einzugsgebiets verfügen die zusammen ca. 19.220 Einwohner Einwohnern über eine Kaufkraft von ca. 69,2 Mio. € für den kurzfristigen Bedarf, davon ca. 47,6 Mio. € im Kerneinzugsgebiet der VG Eisenberg.

In der Wirkungsanalyse wurde auf Grundlage einer Erhebung des örtlich vorhandenen Einzelhandels und der Flächenproduktivitäten dieser Märkte der Umsatz der bestehenden Märkte ermittelt und mit der örtlich verfügbaren Kaufkraft verglichen. Daraus ermittelt sich die Kaufkraftbindung. Diese gibt an, inwieweit die Kaufkraft durch Umsätze vor Ort ausgeschöpft wird. Die Kaufkraftbindung ist das Maß für die Bedarfs- bzw. Nachfragedeckung durch lokale Anbieter und wird als Quotient aus Umsatz und Kaufkraft in Prozent ausgedrückt.

Die Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich Lebensmittel und Drogeriewaren liegt in der VG Eisenberg insgesamt bei ca. 90,5 %. In Eisenberg selbst beträgt die Kaufkraftbindung ca. 121,2 %. Somit fließt in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet nach Eisenberg zu. Dieser Kaufkraftzufluss entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Eisenberg.

1	2	3	4
Kommune	Einwohner mit Hauptwohnung	Kaufkraft 2018 (in Mio. €) kurzfr. Bedarf	insgesamt
<b>VG Eisenberg</b>			
Eisenberg	9.426	33,6	58,9
Kerzenheim	2.135	7,6	13,4
Ramsen	1.804	6,4	11,3
$\Sigma$ VG Eisenberg	13.365	47,6	83,6
<b>VG Leiningerland</b>			
Ebertsheim	1.239	4,6	8,0
Hettenleidelheim	3.022	11,1	19,6
Wattenheim	1.593	5,9	10,3
$\Sigma$ VG Leingerland	5.854	21,6	37,9
$\Sigma$ Einzugsgebiet	19.219	69,2	121,5

Einwohner und Kaufkraft im räumlichen Einzugsgebiet. Aus: Brendel Standort Consult, September 2018, S. 21

	1	2	3
	Umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft Grundvers. (in Mio. €)	Zentralität (in %)
OG Eisenberg	40,7	33,6	121,2%
VG Eisenberg	43,1	47,6	90,5%

Kaufkraftbindung in Eisenberg. Aus: Brendel Standort Consult, September 2018, S. 22

## 9.2 Umsatzwirkung der Verkaufsflächenvergrößerung

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Eisenberg wächst durch die Erweiterung um bis zu 340 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenzuwachs führt – ausgehend von einem Verkaufsflächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel in Eisenberg von 7.470 m<sup>2</sup> - zu einem Zuwachs von 4,6 %. Auf der Ebene der VG Eisenberg mit dem Ausgangswert von 9.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt der Zuwachs bei 3,7 %.

Laut Auswirkungsanalyse führt die Verkaufsflächenerweiterung zu einem Mehrumsatz von ca. 0,5 Mio. €. Der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Eisenberg wächst damit um 1,23 % gegenüber dem Ausgangswert von 40,72 Mio. €. In der VG Eisenberg steigt er um 1,16 % gegenüber dem Ausgangswert von 43,07 Mio. €, im gesamten Einzugsgebiet um 1,0 %. Die Kaufkraft-

bindung liegt gemäß Auswirkungsanalyse künftig bei ca. 122,7 % in Eisenberg und bei ca. 91,5 % in der VG Eisenberg. Die örtliche Kaufkraftbindung steigt damit geringfügig an; allerdings fließt aber weiterhin ein Teil der örtlichen Kaufkraft ab.

	Kaufkraft (in Mio. €)	heute		mit Erweiterung ALDI	
		Umsatz (in Mio. €)	KK*-Bind. (in %)	Umsatz (in Mio. €)	KK*-Bind. (in %)
<b>Grundversorgung</b>					
OG Eisenberg	33,6	40,72	121,2	41,22	122,7
VG Eisenberg	47,6	43,07	90,5	43,57	91,5

\* KK = Kaufkraft.

Umsatzwirkung der Verkaufsflächenerweiterung. Aus: Brendel Standort Consult, September 2018, S. 22

### 9.3 Umsatzherkunft

Der zusätzliche Umsatz von ALDI nach der Erweiterung von 0,5 Mio. € kommt laut Auswirkungsanalyse im Wesentlichen durch die Verlagerung von anderen Einkaufszielen

- innerhalb der Stadt Eisenberg
- aus den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Eisenberg
- aus den umliegenden Gemeinden des Einzugsgebiets
- von außerhalb (Streuumsätze).

Die Ermittlung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen erfolgte in der Auswirkungsanalyse mittels eines Iterationsverfahrens, welches Entfernungen, Verkehrswege, Betriebsformen, Synergien, Einkaufsgewohnheiten, Einkaufsalternativen und Stellplatzausstattung am jeweiligen Standort berücksichtigt. Es zeigt sich folgendes Ergebnis:

Umsatz/Herkunft	Gemeindeumsatz (in Mio. €)	Umsatzverlagerung (in Mio. €)	Anteil am Umsatz Kommune (in%)
		0,50	
1. Eisenberg OG	40,72	0,14	0,34%
2. Ramsen, Kerzenheim	2,35	0	0%
3. Hettenleidelheim		0,05	
4. Wattenheim		0,04	
5. VG Göllheim		0,03	
6. VG Winnweiler		0,04	
7. Enkenbach-Alsenborn		0,05	
8. Grünstadt Stadt		0,07	
9. Streuumsätze		0,08	
10. Summen		0,50	

Umsatz aus Gebiet:	Mio. €	% Umsatz/ALDI
11. VG Eisenberg	0,14	28,00%
12. VG Leiningerland	0,09	18,00%
13. Einzugsgebiet	0,31	62,00%
14. Streuumsätze	0,08	16,00%

Umsatzverlagerungen durch die Erweiterung ALDI. Aus: Brendel Standort Consult, September 2018, S. 24

Die Betrachtung der Umsatzherkunft macht deutlich, dass es in Eisenberg zu Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von ca. 0,14 Mio. € kommt. Dies entspricht einem Anteil von 0,34 %.

Die größten Verlagerungsanteile (nicht Beträge!) betreffen die nahen Gemeinden Hettenleidelheim und Wattenheim und die Lebensmitteldiscounter dort.

Göllheim hat zwar eine eigene Grundversorgung, möglicherweise auch bald eine eigene ALDI-Filiale. Eisenberg bleibt aber als Mittelzentrum mit einer attraktiven Innenstadt und dem gut ausgestatteten Fachmarktgebiet ein Einkaufsziel, und anlässlich eines Besuchs dort wird auch bei ALDI eingekauft.

Die ALDI-Standorte Grünstadt (2 x), Winnweiler und Enkenbach-Alsenborn geben Umsatz vor allem von den Eisenberg zugewandten Rändern ihres Einzugsgebiets ab.

Fast aller Umsatz, der aus den Gemeinden im Umfeld kommt, ist die Rückkehr von Kaufkraft der Einwohner Eisenbergs, die heute außerhalb wirksam wird.

Die zusätzlichen Streuumsätze von 0,08 Mio. € umfassen insbesondere eine Rückführung von bisher abfließender Lebensmittelnachfrage zu Einkaufszielen außerhalb des Einzugsgebiets und von Kunden aus nicht genannten Gemeinden außerhalb des Einzugsgebiets. Dieses Verlagerungspotenzial verteilt sich auf ein

großes und diffuses Gebiet und darin auf eine erhebliche Zahl von Anbietern. Auswirkungen sind daher laut Wirkungsanalyse bei den betroffenen Anbietern kaum spürbar.

#### **9.4 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung**

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

##### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Eisenberg**

Der zentrale Versorgungsbereich von Eisenberg befindet sich im Zentrum der Stadt um den Marktplatz herum. Er ist gemäß der Wirkungsanalyse sowohl von kleinflächigen Betrieben im Lebensmitteleinzelhandel als auch kleinflächigen Betrieben mit Non-Food-Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie von Gastronomie und vielen anderen Dienstleistern in Ladengeschäften und in Büros geprägt. Abgesehen vom großflächigen REWE-Markt weist der größte sonstige Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf. Bei den sonstigen Sortimenten liegt die maximale Verkaufsfläche in der Größenordnung von 400 m<sup>2</sup>.

In der Innenstadt sind zunächst die 2 Lebensmittelgeschäfte unter türkischer Leitung von der Erweiterung von ALDI potenziell betroffen. Allerdings haben diese Geschäfte vorwiegend türkische Spezialitäten sowie frisches Obst und Gemüse im Sortiment. Die Überschneidungen mit dem Sortiment von ALDI werden in der Wirkungsanalyse als gering eingeschätzt.

Beim Lebensmittelvollsortimenter steht ALDI vor allem in Konkurrenz zu dessen Sortiment an Discountartikeln. Selbst wenn jedoch der gesamte Verlagerungsbeitrag in Eisenberg von 0,14 Mio. € alleine zulasten des Vollsortimenters ginge, wäre das laut Wirkungsanalyse beim voraussichtlichen Umsatz von 6,08 Mio. € nur ein Anteil von gut 2%. Bestandsgefährdende Auswirkungen dürfte dies nicht auslösen.

Die Betriebe des Lebensmittelhandwerks sprechen andere Kundenkreise als ALDI an. Zudem sind diese Betriebe schon heute dem Wettbewerb durch den Backautomaten und die verpackten Fleischwaren von ALDI ausgesetzt, woran sich durch die Erweiterung kaum etwas ändert. Gemäß der Wirkungsanalyse dürfte daher die Erweiterung von ALDI für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks ohne Auswirkungen bleiben.

Die Drogerie in der Innenstadt ist ein gut geführtes Fachgeschäft mit eingehender Beratung und Service rund um das Sortiment. Im Drogeriewarenhandel unterscheidet sich die Betriebsform Fachgeschäft mit Beratung im Sortiment deutlich vom Selbstbedienungsangebot im Nebensortiment der Lebensmitteldiscounter. Die Drogerie ist zwar der o.g. Konkurrenz ebenfalls ausgesetzt, jedoch besteht ein erheblicher qualitativer Abstand zwischen beiden Betriebsformen. Wegen der unterschiedlichen Betriebsform bzw. des unterschiedlichen Sortiments, der Entfer-

nung und der Geringfügigkeit des Umsatzzuwachses bei ALDI ist laut Auswirkungsanalyse kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Als Fazit kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss, dass sich in der Innenstadt sowohl bei Lebensmitteln als auch bei Drogeriewaren so geringe Verlagerungen von Umsatz ergeben, dass voraussichtlich nur mit unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen ist.

### **Auswirkungen auf sonstige Versorgungsstandorte in Eisenberg**

Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt in Eisenberg neben den kleinflächigen Anbietern im zentralen Versorgungsbereich durch die großen Lebensmittelfilialisten. Mit Ausnahme des Vollsortimenters REWE befinden sich alle Lebensmittelfilialisten außerhalb der Innenstadt. Von diesen werden vor allem die Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny – und hier insbesondere aufgrund der geringen räumlichen Entfernung der Lidl-Markt - die Konkurrenz von ALDI spüren, weil sie demselben Vertriebstyp angehören. An ihrem Umsatz von rund 8,4 Mio. € hat der gesamte Verlagerungsbetrag von 0,14 Mio. € einen Anteil von 1,7%. Schreibt man den Verlagerungsbetrag in Eisenberg ausschließlich Lidl zu, macht das bei einem Umsatz von ca. 5,7 Mio. € rund 2,5% aus. Eine Gefährdung von Lidl ist daraus laut Auswirkungsanalyse nicht abzuleiten.

Die beiden Vollsortimenter, Hit und der Markt in der Innenstadt, erzielen Umsätze von 15,2 Mio. €. Bezieht man den Verlagerungsbetrag in Eisenberg auf ihren Umsatz alleine, hat er einen Anteil von 0,9%. Eine Gefährdung der Existenz der Vollsortimenter lässt sich daraus ebenfalls nicht ableiten.

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse lässt somit zusammenfassend die Erweiterung von ALDI keine Gefährdung von Wettbewerbern erkennen. Daraus folgt, dass die Versorgung der Bevölkerung in Eisenberg nicht gefährdet wird.

## **9.5 Auswirkungen auf Nachbarkommunen**

### **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den zur VG Eisenberg gehörenden Nachbarkommunen ergeben sich nicht, da die anderen Ortsgemeinden keine Verdichtung, die als zentraler Versorgungsbereich gelten könnte, besitzen.

Im Untersuchungsgebiet hat die OG Göllheim eine kleine Verdichtung in der Ortsmitte, die als zentraler Versorgungsbereich gelten kann. Im Lebensmitteleinzelhandel sind dort jedoch ausschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden.

In Grünstadt und Winnweiler gibt es zwar zentrale Versorgungsbereiche, die von der Verlagerung von Umsatz betroffenen Lebensmitteldiscounter befinden sich jedoch jeweils außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen nicht erfolgen kann. Ähnliches gilt für Enkenbach-Alsenborn.

Die Auswirkungsanalyse kommt daher zu dem Schluss, dass die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen – soweit überhaupt vorhanden - von der Vergrößerung der ALDI-Filiale in Eisenberg nicht berührt werden.

### **Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den sonstigen Kommunen des Einzugsgebiets**

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird beeinträchtigt, wenn großflächige Einzelhandelsvorhaben anderen Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, Kaufkraft und damit die Existenzgrundlage entziehen. Durch die Ausdünnung des Netzes von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in der Grundversorgung kann dann eine Unterversorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung eintreten.

#### Kerzenheim und Ramsen

Kerzenheim und Ramsen sind Ortsgemeinden der VG Eisenberg. Ihre Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel besteht aus jeweils 3 Anbietern – Bäcker, Metzger, 1 Lebensmittelmarkt in Ramsen – mit sehr wenig Verkaufsfläche. Ihre Funktion liegt vorwiegend in der Versorgung der fußläufigen Nachbarschaft und von Fahrrad-Kunden. Darüber hinausgehenden Bedarf decken die Einwohner zumeist in Eisenberg. ALDI ist für die Einwohner ein wichtiger Versorger; daran wird sich nach der Vergrößerung kaum etwas ändern. Auf die Minimalversorgung in den beiden Ortsgemeinden sind daher laut Auswirkungsanalyse keine Auswirkungen erwarten.

#### Hettenleidelheim, Wattenheim

In den beiden Ortsgemeinden der VG Leiningerland gibt es neben einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks 2 Lebensmitteldiscounter. Einer befindet sich an der B47 am Rande der OG Hettenleidelheim, der andere am Rande der OG Wattenheim. Die Einwohner beider Ortsgemeinden sind in ihrem Einkaufsverhalten nach Eisenberg ausgerichtet. Ihre Lebensmitteldiscounter gehören demselben Vertriebstyp wie ALDI an, so dass Nachfrageverschiebungen möglich sind

In der OG Hettenleidelheim, im Regionalen Raumordnungsplan für die Westpfalz als Grundzentrum gekennzeichnet, liegt die Planung einer Filiale von Rewe vor mit der Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Der Standort befindet sich neben dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter Penny am Südrand von Hettenleidelheim außerhalb der Siedlungsbebauung zwischen dem Hettenleidelheimer Ortskern und der Ortsumgehung der B47. Im kommunalen Einzelhandelskonzept der damaligen VG Hettenleidelheim von 2016 ist der Standort als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung bezeichnet. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat dem Vorhaben im Rahmen eines raumordnerischen Bescheids zugestimmt.

Mit Rewe werden die Einwohner insbesondere von Hettenleidelheim und von Wattenheim besser als bisher versorgt. Dennoch werden sie weiterhin im Markt von ALDI in Eisenberg einkaufen, da er für sie bequem erreichbar und nicht weit entfernt ist. Für alle Märkte in Hettenleidelheim und Wattenheim gilt, dass einerseits

Eisenberg weiterhin ein wichtiges Ziel in der Grundversorgung ist, andererseits die Verlagerungsbeträge gering sind (0,05 Mio. € in Hettenleidelheim; 0,04 Mio. € in Wattenheim); Gefährdungen können daraus kaum resultieren.

Die Ortsgemeinden der VG Leiningerland wie Carlsberg und Altleinigen sind nur mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks ausgestattet; auf diese hat ALDI schon wegen der Entfernung keine Auswirkung.

#### Göllheim

Im Grundzentrum Göllheim, das bisher im Einzelhandel allgemein und speziell in der Grundversorgung knapp ausgestattet ist, findet zurzeit eine Entwicklung statt, in deren Rahmen der Fachmarktstandort am Rande der OG Göllheim insbesondere durch eine Filiale von ALDI aufgewertet und die Versorgung vor Ort verbessert werden soll.

Heute kaufen die Einwohner u.a. aufgrund der geringen Entfernung in Eisenberg bei ALDI ein. Auch künftig ist aufgrund der mittelzentralen Funktion von Eisenberg mit Einkaufsfahrten nach Eisenberg zu rechnen. In diesem Rahmen wird ALDI/Eisenberg weiterhin Einkaufziel bleiben. Der Verlagerungsbetrag von € 30.000 lässt bei den vorhandenen Anbietern in Göllheim keine Beeinträchtigungen erwarten, die zu deren Schließung führen könnten.

#### Winnweiler, Enkenbach-Alsenborn und Grünstadt

In diesen Kommunen sind die voraussichtlichen Verlagerungsbeträge jeweils im Verhältnis zu den Umsätzen bei den örtlichen Lebensmittelfilialisten so gering, dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Damit bleiben auch Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in diesen Gemeinden aus.

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

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

Entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse kommt eine Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

#### ***„Zentralitätsgebot***

*Ziel 57 besagt, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig ist. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.*

*Mit dem Status der Stadt Eisenberg als Mittelzentrum ist das Zentralitätsgebot er-*

füllt.

### **Städtebauliches Integrationsgebot**

*Ziel 58 beschränkt die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu denen die Warengruppen der Grundversorgung gehören, auf städtebaulich integrierte Bereiche, also auf Innenstädte, Stadt- sowie Stadtteilzentren.*

*Die Filiale von ALDI befindet sich an einem Standort, der nicht als integriert bezeichnet werden kann. Dennoch ist die Erweiterung von ALDI vor dem Hintergrund der Einzelhandelsstruktur in Eisenberg positiv zu bewerten.*

*Die Einzelhandelsstruktur in Eisenberg ist im Wesentlichen zweipolig mit dem starken und gut mit Einzelhandel ausgestatteten zentralen Versorgungsbereich, der durch vorwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt ist, und den Fachfilialisten an der Peripherie mit dem Schwerpunkt im Südosten der Stadt. Ohne diese Fachfilialisten wäre die Einzelhandelsstruktur nicht leistungsfähig und kaum überlebensfähig. Die Fachfilialisten tragen die Grundlast der Versorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen, die Platz erfordern und Verkehr erzeugen; beides wäre im zentralen Versorgungsbereich problematisch. Erst das Zusammenwirken von Innenstadt und Peripherie ergibt das funktionierende Ganze. Nachdem der zentrale Versorgungsbereich durch den modernen Lebensmittelvollsortimenter neue Impulse erhält, ist auch eine Aufwertungsmaßnahme an der Peripherie akzeptabel. Beide geplanten Maßnahmen – neuer Lebensmittelvollsortimenter, Erweiterung ALDI - dienen der Stärkung des Mittelzentrums Eisenberg.*

*Fazit: Die Verletzung von Ziel 58 ist im vorliegenden Fall als hinnehmbar zu werten.*

### **Nichtbeeinträchtigungsgebot**

*Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Die vorliegende Untersuchung befasst sich in erster Linie mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, das sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt. Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass Beeinträchtigungen weder von zentralen Versorgungsbereichen noch der Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Das Nicht-Beeinträchtigungsgebot folglich nicht verletzt wird.“ (Brendel Standort Consult, Oktober 2018, S. 32).*

## **10. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Eisenberg, den .....

.....

(Adolf Kauth)

Stadtbürgermeister