



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten
Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit
Backshop sowie gastronomischer Nutzung
im Stadtteil Hessental
im Auftrag der Stadt Schwäbisch Hall**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 05. April 2022

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	4
2.1 Vorgehensweise	4
2.2 Worst-case-Ansatz	8
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES	9
4. RELEVANTE IST-SITUATION IN SCHWÄBISCH HALL UND DEN NACHBARGEMEINDEN	15
5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	22
6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS	26
6.1 Standortgerechte Dimensionierung (Sicht der Stadt).....	26
6.2 Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe)	27
7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)	31
7.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation	31
7.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatz- umverteilungen.....	32
7.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen	33
7.4 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung.....	35
7.5 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel.....	35
8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT SCHWÄBISCH HALL	39
9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	41

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Neubaugebiet Sonnenrain	9
Karte 2: Planstandort, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwäbisch Hall und Vorranggebiet für raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandels- großprojekte	10
Karte 3: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter)	14
Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung: Ist-Situation	18
Karte 5: Untersuchungsbereich	19
Karte 6: Planung Nahversorger	22
Karte 7: Nahversorgung mit Planvorhaben	39

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Planstandort von Süden (Kreisverkehr)	10
Foto 2: Planstandort von Norden	10
Foto 3: Vorgesehene Verlängerung Kreisverkehr nach Norden	11
Foto 4: Südlich angrenzende Wohnbebauung von Norden	11
Foto 5: Südlich angrenzende Wohnbebauung mit Unterführung	11
Foto 6: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße	11



Foto 7: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße	11
Foto 8: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße	11
Foto 9: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße	12
Foto 10: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße	12
Foto 11: Bereich des Teilabschnitts 2 von Osten.....	12
Foto 12: Bereich des Teilabschnitts 2 von Westen	12
Foto 13: Lidl-Markt gegenüber Planstandort.....	13
Foto 14: Lidl-Markt Richtung Norden	13

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Aktualisierte Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Schwäbisch Hall insgesamt: Mindest-VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Mindest-Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent	16
Tab. 2: Aktualisierte Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Schwäbisch Hall: VKF-Anteile der einzelnen Nahversorgungsstandorte in Prozent.....	17
Tab. 3: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente im Teil-Unterzentrum Obersontheim: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	20
Tab. 4: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente im Kleinzentrum Vellberg: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	20
Tab. 5: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Michelbach an der Bilz: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent..	21
Tab. 6: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Rosengarten: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent.....	21
Tab. 7: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes nach Realisierung der Wohnbebauung, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.	27
Tab. 8: Kaufkraft, Marktanteile und Planumsatz nach Herkunft aus der Stadt Schwäbisch Hall in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Marktanteile und Anteile am Planumsatz in Prozent	30
Tab. 9: Herkunft des Planumsatzes aus der Stadt Schwäbisch Hall - Umsatz in Mio. €, Anteile am Planumsatz in Prozent.....	30
Tab. 10: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schwäbisch Hall: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	36
Tab. 11: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Schwäbisch Hall: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	37
Tab. 12: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel gegen den bestehenden Einzelhandel in den Nachbargemeinden: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	38



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Schwäbisch Hall (rd. 41.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹), Mittelzentrum in der Region Heilbronn-Franken² im Verdichtungsbereich Schwäbisch Hall/Crailsheim im Ländlichen Raum³, plant die Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (HGE) im östlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Hessental die Erweiterung des Baugebiets "Sonnenrain" um einen 3. Teilbereich. Im Plangebiet im nördlichen Bereich von Hessental soll nördlich der Bühlertalstraße (L 1060) in integrierter Lage ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Daneben sind ein Backshop und eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt soll mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche (VKF) umfassen, d.h. die Grenze zur Großflächigkeit deutlich überschreiten; für den Backshop und die gastronomische Nutzung wurden die Flächen zwischenzeitlich präzisiert, wobei die gastronomische Nutzung eher keine Verkaufsfläche im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung darstellt (vgl. Kap. 5).

Die Stadt möchte als Grundlage für das Vorhaben einen B-Plan aufstellen; der Aufstellungsbeschluss wurde im Oktober 2021 gefasst; die frühzeitige Beteiligung wurde bis zum 10.12.21 durchgeführt.

Die Stadt Schwäbisch Hall hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das das Gutachten für ein städtisches Einzelhandelskonzept erarbeitet hat⁴, zunächst mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Vorhaben beauftragt⁵.

Sowohl der Regionalverband (RV) Heilbronn-Franken (Schreiben vom 30.11.21) als auch das Regierungspräsidium (RP) Stuttgart (Schreiben vom 02.12.21) haben Ergänzungsbedarf an dieser Stellungnahme vorgetragen. Darüber hinaus wurde auf die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens hingewiesen (was in der Stellungnahme bereits thematisiert war).

¹ Alle Einwohnerangaben: Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt, Stand 30.09.21.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.9 (Ziel) sowie Anhang zu Plansatz 2.5; vgl. auch Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.3.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ LEP 2002, Anhang zu Plansatz 2.1.1 (Ziel), Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum, Ziff. 1; vgl. auch Regionalplan 2020, Plansatz 2.1.3.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwäbisch Hall, Nürnberg/ Dortmund, April 2020.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, einer Bäckerei sowie eines Cafés im Stadtteil Hessental im Auftrag der Stadt Schwäbisch Hall - Entwurf, Lörrach, Oktober 2021.



Deshalb hat die Stadt Schwäbisch Hall das Büro Dr. Acocella mit der vorliegenden, im weiteren Verfahren verwendbaren Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Diese baut auf dem Entwurf der Stellungnahme von 2021 auf, um bereits geleistete Arbeiten nicht nochmals erbringen zu müssen.

Angesichts der Größe des Lebensmittelmarktes handelt es sich bei diesem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Somit sind die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁶ zu berücksichtigen. Entsprechend der Agglomerationsregelung des Regionalplans⁷ ist dabei das *Gesamtvorhaben* zu beurteilen.

- Da Schwäbisch Hall landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft ist, wird das Konzentrationsgebot⁸ eingehalten.
- Das Vorhaben muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen.
Allerdings liegt das Vorhaben erkennbar außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte⁹.
- Das Vorhaben muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Es darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des Mittelbereichs) angewiesen sein.
- Schließlich dürfen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche, der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Schwäbisch Hall noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtungsverbot).

Vor diesem Hintergrund war am 06.08.21 eine erste Vorabklärung mit dem RV Heilbronn-Franken erfolgt.

Im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren ist darüber hinaus die Beurteilung nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwäbisch Hall erforderlich. Dafür kann zunächst auf die Vorschläge aus unserem Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Grundsätze

⁶ LEP 2002 sowie Regionalplan 2020.

⁷ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.5 (Ziel).

⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

⁹ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel).



und Ziele) abgestellt werden¹⁰. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere städtebauliche Ziele anzuführen.

Der Planstandort liegt außerhalb des im Gutachten abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des Nahversorgungsstandortes Hessental. Allerdings ermöglicht das vorgeschlagene Einzelhandelskonzept explizit Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auch außerhalb dieser Bereiche an integrierten Standorten. Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient¹¹.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Ziele und vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der als Bewertungshintergrund relevanten Ist-Situation, wofür in den Nachbargemeinden entsprechende Erhebungen durchgeführt wurden (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens (Sicht der Stadtentwicklung) sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6),
- Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 7) und
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Schwäbisch Hall einschließlich Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (Sicht der Stadtentwicklung; vgl. Kap. 8).

Das "Untersuchungsdesign" berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie im weiteren Verfahren verwendet werden kann.

Vor allem im Hinblick auf die einzuhaltenden regional- und landesplanerischen Ziele wurden wiederum RV und RP einbezogen, um zu klären, ob diese die Vorgehensweise und die abgeleiteten Bewertungen teilen.

¹⁰ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 99ff.) sowie Kap. 6 (S. 70ff.).

¹¹ Vgl. ebd. S. 100.



2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zur Abschätzung der *Möglichkeit* eines Verstoßes gegen verbindliche Vorgaben sowohl der Regional- und Landesplanung (insbesondere Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot) als auch des § 2 (2) BauGB wurde zunächst eine Stellungnahme weitestgehend auf Grundlage vorliegender Daten erarbeitet, um den Aufwand möglichst gering zu halten. Da dies für nicht ausreichend gehalten wurde, musste eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet werden.

Zunächst wird der Standort beurteilt (vgl. Kap. 3): Nur wenn es sich um einen integrierten Standort handelt, kommt die Ansiedlung des Vorhabens in Einklang mit den Vorschlägen zum Einzelhandelskonzept überhaupt in Frage. Diese Beurteilung beruht auf einer Begehung des Standortumfelds im September 2021.

Bei positiver Beurteilung ist zugleich das Integrationsgebot eingehalten.

Allerdings ist von vornherein erkennbar, dass der Standort nicht in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte des Regionalplans liegt.

Im Hinblick auf die Dimensionierung (sowohl Einzelhandelskonzept als auch Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB) ist das (durch den B-Plan ermöglichte) Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren (Kap. 5). Dafür wurden die aktuellen Planungen (Stand 28.02.22) zugrunde gelegt.

Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Drogeriewaren und Lebensmittelhandwerk.

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (tendenziell eher zu hoher Planumsatz; vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung (Einzelhandelskonzept; vgl. Kap. 6.1) erfolgt ein Vergleich des Planumsatzes mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Vorhabens (500 m Luftlinie) sowie in einem erweiterten fußläufigen Umfeld (1.000 m Luftlinie). Hierfür wurden von der Stadt entsprechende Einwohnerdaten übermittelt.



Ergänzend wird berücksichtigt, dass bis zur Errichtung des Vorhabens der östliche Teilbereich 2 des Baugebiets Sonnenrain, der sich in der Aufsiedlung befindet, vollständig aufgesiedelt sein sollte. In diesem Bereich sind etwa 1.000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Für den aktuell überplanten Teilbereich 3, für den die Aufsiedlung parallel mit der Errichtung des Vorhabens erfolgt, sind etwa 350 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Darüber hinaus werden weitere mit Wohnbauplanungen in Hessental verbundene zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt:

- Im Umkreis von 500 m sind etwa 200 weitere Einwohnerinnen und Einwohner
- und im Umkreis von 1.000 m nochmals etwa 100 weitere Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt¹².

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe) eingehalten ist, bei dem auch auf die Nachfrage in der Stadt (und im Verflechtungsbereich) abgestellt werden kann (Kap. 6.2).

Darüber hinaus werden - trotz der zentralen Lage der Stadt im Mittelbereich, die einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben noch unwahrscheinlicher macht - Berechnungen auf Grundlage des *Marktanteilkonzeptes* durchgeführt - wobei gleichzeitig dargelegt wird, warum wir dieses für nicht geeignet halten.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ist der Bestandsumsatz von Bedeutung (Kap. 5).

- Für das Gutachten zum Einzelhandelskonzept wurde der gesamte Einzelhandel in Schwäbisch Hall zwischen Oktober und Dezember 2019 flächendeckend erhoben¹³. Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Droge-riebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst¹⁴.

¹² IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

¹³ Vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., S. 22.

¹⁴ Ebd. S. 23.



Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte, soweit diese nicht im Rahmen der Befragung angegeben wurden, auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit sowie eigener Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation¹⁵.

Die 2019 erhobenen Daten *könnten* im Hinblick auf die inzwischen hohen gerichtlichen Anforderungen an die Aktualität zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu alt sein. Dennoch erscheint eine umfängliche Aktualisierung nicht erforderlich.

Im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz sollte der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen werden (vgl. Kap. 2.2). Deshalb wurden Modifizierungen vorgenommen:

- Für die größeren filialisierten Betriebe mit vorhabenrelevanten Angeboten wurde mittels Internetrecherche (Homepages der jeweiligen Betreiber) überprüft, ob diese weiterhin vorhanden sind. Ergänzend wurde durch die Stadt Schwäbisch Hall auf Grundlage einer von uns erstellten Liste überprüft, ob 2019 erhobene Betriebe mit umfangreicherem Angebot vorhabenrelevanter Sortimente geschlossen wurden. Nach einer ergänzenden Internetrecherche unsererseits wurden vorsichtshalber ausschließlich Geschäfte mit eigener Homepage bzw. eigenem sonstigen Internetauftritt berücksichtigt. Unberücksichtigt blieben dadurch evtl. neu angesiedelte Betriebe. Durch dieses asymmetrische Vorgehen wird der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen.
- Darüber hinaus wurde überprüft, ob vor dem Hintergrund der Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit seit 2019 davon auszugehen ist, dass sich der Umsatz zwischenzeitlich *reduziert* hat. Soweit dies der Fall war, wurde nur der entsprechend reduzierte Umsatz herangezogen. Auch dadurch wird der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen.
- Für die Nachbargemeinden Obersontheim (Unterzentrum zusammen mit Bühlertann), Vellberg (Kleinzentrum), Rosengarten und Michelbach an der Bilz, die im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Ergänzungen einbezogen wurden, war eine Erhebung des Einzelhandels in den Hauptsortimentsbereichen erforderlich. Diese erfolgte im Februar 2022 - wie für das Einzelhandelskonzept - flächendeckend und sortimentsgenau. Die Bestandsumsätze wurden auf Grundlage sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hochgerechnet.

¹⁵ Ebd. S. 24.



Im Rahmen der Stellungnahme war abgeleitet worden, dass auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ausgeschlossen werden können, dass das Vorhaben mithin auch das Beeinträchtungsverbot einhält. Dafür war der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz mit dem aktualisierten Mindest-Bestandsumsatz in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens in der Stadt Schwäbisch Hall verglichen worden. Ergänzend war die Prognose aus unserem Gutachten für das Einzelhandelskonzept herangezogen worden¹⁶.

Da RP und RV dies nicht für ausreichend hielten, war eine Gravitationsberechnung erforderlich. Auf Grundlage eines auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells wurde abgeleitet, welche Umverteilungen an einzelnen Standorten in der Stadt Schwäbisch Hall und den Nachbargemeinden maximal ausgelöst werden.

- In einem ersten Schritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme auf der Grundlage der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der zu überwindenden Entfernungen modellhaft abgebildet.
- Im zweiten Schritt wurde abgeleitet, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn das Planvorhaben als neuer Attraktionspunkt hinzutritt. (Dabei wird unterstellt, dass die vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes unterstellten Umsätze erreicht werden.)

In Kap. 7 wird dieses Vorgehen zur Beurteilung der Verträglichkeit dargestellt.

Im Ergebnis wird dargelegt, ob angesichts der Umverteilungen wesentliche Beeinträchtigungen der Standortgemeinde sowie der Nachbargemeinden zu erwarten sind, wobei aus den Auswirkungen auf die einbezogenen Gemeinden auf weitere Nachbargemeinden geschlossen wird. Ansonsten ist das Beeinträchtungsverbot eingehalten (wovon angesichts der Relation zum derzeitigen Umsatz in der Stadt Schwäbisch Hall - wie im Entwurf der Stellungnahme abgeleitet - auszugehen war).

Abschließend wird das Vorhaben, teilweise die zuvor abgeleiteten Ergebnisse zusammenfassend, hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt beurteilt (Kap. 8).

Um zu beurteilen, ob sich durch die Ansiedlung die Nahversorgungssituation verbessert, wird auf die in unserem Gutachten enthaltene Darstellung¹⁷ zurückgegriffen (vgl. Kap. 8, insbes. S. 39).

¹⁶ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Kap. 7 (S. 74ff.), insbes. Tab. 5 (S. 82).

¹⁷ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Karte 14 (S. 69).



2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁸ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, damit in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz zeigt sich vorliegend in sehr unterschiedlichen Aspekten:

- Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, was vorliegend v.a. durch das asymmetrische Vorgehen bei der Überprüfung des Bestandsumsatzes in Schwäbisch Hall zum Tragen kommt,
- Vollbelegung der gesamten Verkaufsfläche ausschließlich mit den Hauptsortimenten (ohne Berücksichtigung zu erwartender weiterer Angebote),
- möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet,
- geringer Anteil an Streuumsätzen,
- Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich,
- keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens.

Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

¹⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES

Dass das **Konzentrationsgebot** angesichts der landesplanerischen Einstufung von Schwäbisch Hall als Mittelzentrum **eingehalten** ist, wurde bereits einleitend dargestellt (Kap. 1).

Der Standort des Vorhabens (vgl. Foto 1f., S. 10) liegt im Norden des Stadtteils Hessental nördlich der Ellwanger Straße/ Bühlertalstraße nördlich des bestehenden Lidl-Marktes (vgl. Foto 13f., S. 13) im Westen des Neubaugebietes Sonnenrain.

Karte 1: Neubaugebiet Sonnenrain



Quelle: HGE/ Thomas Schüler Architekten Stadtplaner/ faktorgrün Landschaftsarchitekten

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt etwa 2 km, das Vorranggebiet für raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte etwa 1,8 km westlich des Standortes.

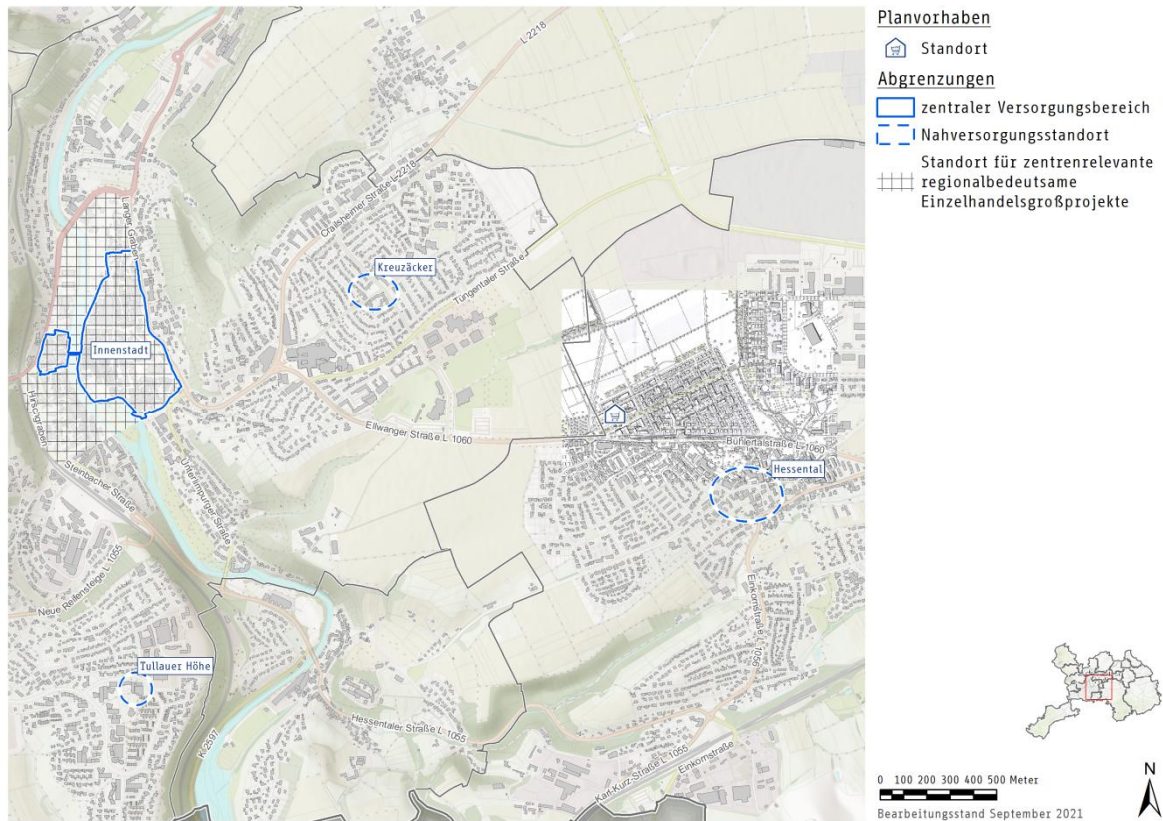
Im Stadtteil Hessental gibt es einen Nahversorgungsstandort; ebenso nordwestlich den Nahversorgungsstandort Kreuzäcker.

Angesichts der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kommt **in Einklang mit den Vorschlägen für das Einzelhandelskonzept nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** in Frage, sofern es sich um einen **integrierten Standort** handelt, der Betrieb **standortgerecht dimensioniert** ist und zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** beiträgt¹⁹.

¹⁹ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 99ff.), insbes. S. 100.



Karte 2: Planstandort, zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwäbisch Hall und Vorranggebiet für raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte



Quelle: Stadt Schwäbisch Hall; HGE/ Thomas Schüler Architekten Stadtplaner/ faktorgrün Landschaftsarchitekten; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karte 3 (S. 43); Regionalplan 2020; eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Schwäbisch Hall, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; HGE

Derzeit wird der Standort landwirtschaftlich genutzt.

Foto 1: Planstandort von Süden (Kreisverkehr)



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 2: Planstandort von Norden



Quelle: eigenes Foto, September 2021

**Foto 3: Vorgesehene Verlängerung
Kreisverkehr nach Norden**



Quelle: eigenes Foto, September 2021

**Foto 4: Südlich angrenzende Wohnbebauung
von Norden**



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Südlich der Ellwanger Straße findet sich Wohnbebauung, die durch eine Unterführung mit dem Plangebiet verbunden ist.

**Foto 5: Südlich angrenzende Wohnbebauung
mit Unterführung**



Quelle: eigenes Foto, September 2021

**Foto 6: Wohnbebauung südlich der Ellwanger
Straße**



Quelle: eigenes Foto, September 2021

**Foto 7: Wohnbebauung südlich der Ellwanger
Straße**



Quelle: eigenes Foto, September 2021

**Foto 8: Wohnbebauung südlich der Ellwanger
Straße**



Quelle: eigenes Foto, September 2021



Foto 9: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 10: Wohnbebauung südlich der Ellwanger Straße



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Somit ist **das Integrationsgebot²⁰** nach Realisierung der im Teilbereich 2 vorgesehenen Wohnbebauung (vgl. Karte 1, S. 9) **(perspektivisch) eingehalten**: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist landesplanerisch zulässig.

Darüber hinaus ist die **erste Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes** für eine ausnahmsweise Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt **erfüllt²¹**.

Foto 11: Bereich des Teilabschnitts 2 von Osten



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 12: Bereich des Teilabschnitts 2 von Westen



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Allerdings liegt der Standort außerhalb der regionalplanerischen **Vorranggebiete für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte²²**, sodass

²⁰ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.

²¹ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 99ff.), insbes. S. 100.

²² Regionalplan 2020, Karten zu Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel).

entsprechend dem Regionalplan zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig ist²³; Ausnahmen sieht der Regionalplan nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass derzeit eine Teilfortschreibung des Regionalplans erfolgt, um für Nahversorgungsbetriebe eine Ansiedlung außerhalb der Vorranggebiete zu ermöglichen.

Da nicht abgewartet werden soll, bis die Teilfortschreibung hinreichend weit fortgeschritten ist, um als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung angesehen zu werden, wird voraussichtlich ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich.

In diesem kann angeführt werden, dass in zentralen Orten niedrigerer Stufe sowie in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Einhaltung des Integrationsgebotes ausreichend wäre (da für diese keine Vorranggebiete dargestellt sind). Allerdings kann es u.E. nicht Absicht des Plangebers gewesen sein, dass an Vorhaben in Orten von zentralen Orten höherer Stufe - Hessental hat schon derzeit mehr als 7.500 Einwohnerinnen und Einwohner - höhere Anforderungen gestellt werden als an Vorhaben in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt südlich der Bühlertalstraße ein Lidl-Markt.

Foto 13: Lidl-Markt gegenüber Planstandort



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Foto 14: Lidl-Markt Richtung Norden



Quelle: eigenes Foto, September 2021

Angesichts der Trennwirkung der Bühlertalstraße stellt das Planvorhaben **keine Agglomeration²⁴** mit dem bestehenden Lidl-Markt dar, sodass das Planvorhaben für sich betrachtet werden kann.

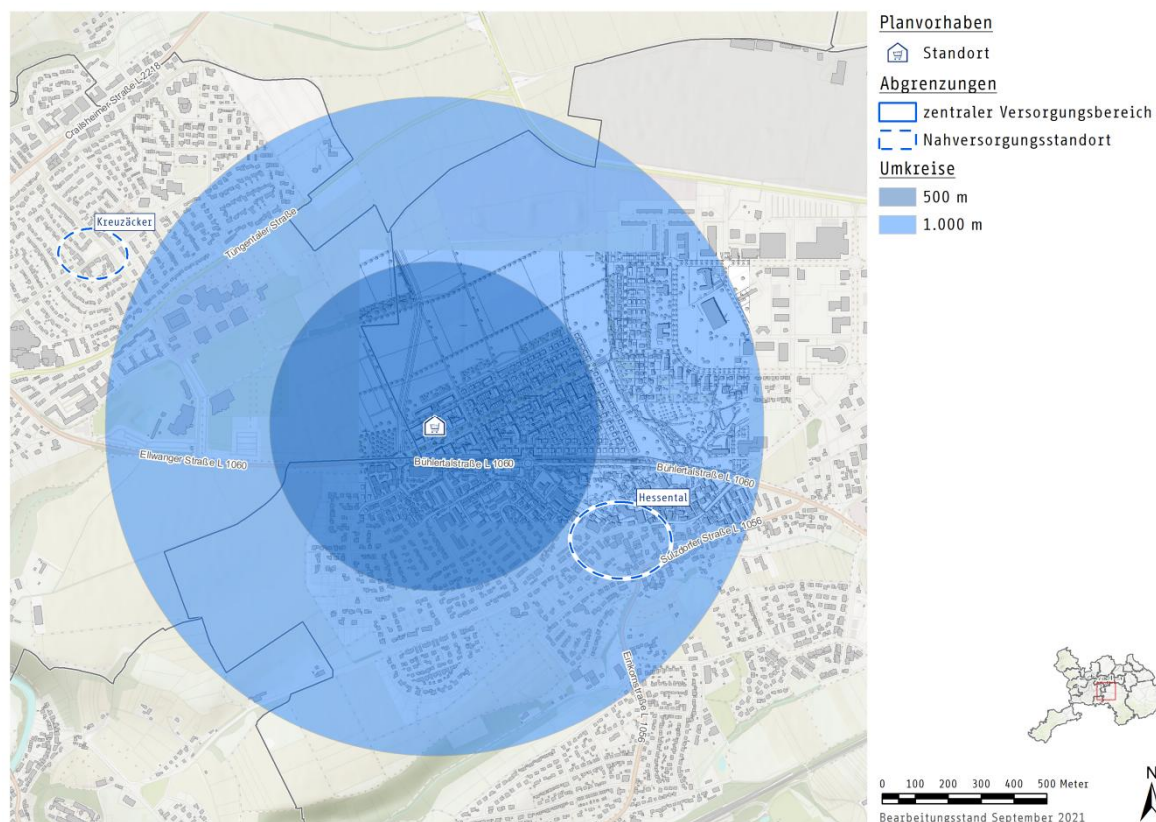
²³ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel).

²⁴ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.5 (Ziel).



Der Standort ist insbesondere aus dem gesamten Neubaugebiet Sonnenrain sowie aus dem nordwestlichen Teil der Stadtteils zu Fuß gut erreichbar: Die Entfernung beträgt weniger als 500 m (Luftlinie)²⁵ (vgl. Karte 3). In diesem Umfeld leben schon derzeit nahezu 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner (rd. 5% derjenigen in der Gesamtstadt); wird auf einen erweiterten fußläufigen Nahbereich von 1 km abgestellt, so leben in diesem nahezu 5.700 Einwohnerinnen und Einwohner (etwa ein Siebtel derjenigen in der Gesamtstadt).

Karte 3: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter)



Quelle: Stadt Schwäbisch Hall; HGE/ Thomas Schüler Architekten Stadtplaner/ faktorgrün Landschaftsarchitekten; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karte 3 (S. 43); eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Schwäbisch Hall, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; HGE

Durch die Wohnbaumaßnahmen wird sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im 500 Meter-Umkreis um etwa 1.550²⁶ und im 1.000 Meter-Umkreis durch weitere Wohnbauplanungen in Hessental um weitere 100 erhöhen.

²⁵ Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept wurde - anders als hier (Luftlinie) - auf Realdistanzen abgestellt; vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., S. 68.

²⁶ Ca. 1.000 im östlichen, bereits in Aufsiedlung befindlichen Teil des Baugebiets, Im aktuell überplanten Teilbereich 3 ca. 350, in weiteren Wohnbauplanungen in Hessental ca. 200.



4. RELEVANTE IST-SITUATION IN SCHWÄBISCH HALL UND DEN NACHBARGEMEINDEN

Um den Bestandsumsatz in der **Stadt Schwäbisch Hall** im Hinblick auf einen worst-case-Ansatz bezüglich der Auswirkungen (vgl. Kap. 2.2) in keinem Fall zu überschätzen, wurden die Ende 2019 erfassten Betriebe hinsichtlich ihres weiteren Bestehens überprüft.

- Für die größeren filialisierten Betriebe erfolgte die Überprüfung im Rahmen einer Internetrecherche (Homepage des jeweiligen Betreibers),
- für die übrigen Betriebe mit vorhabenrelevanten Angeboten in größerem Umfang erfolgte die Überprüfung durch die Stadt Schwäbisch Hall, wobei ergänzend durch Internetrecherche unsererseits diejenigen Geschäfte mit eigener Homepage bzw. eigenem sonstigen Internetauftritt nochmals überprüft wurden.

Berücksichtigt werden im Folgenden nur Betriebe, deren Fortbestehen durch eigenen Internetauftritt sichergestellt ist. Bei den bestehenden Betrieben kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche nicht reduziert worden ist.

Unberücksichtigt blieben eventuelle zwischenzeitliche Neuansiedlungen sowie sämtliche Betriebe, die die untersuchungsrelevanten Sortimente nur in kleinem Umfang führen.

Insofern werden im Folgenden *Mindestgrößen* für die Verkaufsflächen ausgewiesen.

Ebenfalls um den Bestandsumsatz in keinem Fall zu überschätzen, wurden Rückgänge (nicht hingegen Zuwächse) der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit bei der Hochrechnung des Umsatzes berücksichtigt.

Insofern werden im Folgenden *Mindestgrößen* für die Bestandsumsätze ausgewiesen.

Für die Kaufkraft wurden die aktuellsten vorliegenden Daten für 2021 herangezogen.

Wird der Umsatz in Relation zur Kaufkraft gesetzt, so ergeben sich Bindungsquoten/ Zentralitäten als Indikatoren für die Versorgungsleistung des örtlichen Einzelhandels.

Da es sich bei den Bestandsumsätzen jeweils um Mindestgrößen handelt, sind auch die ermittelten Bindungsquoten als *Untergrenzen* zu verstehen.

In Tab. 1 (folgende Seite) ist die auf diese Weise aktualisierte Ist-Situation für die Stadt Schwäbisch Hall in den beiden Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens sowie im Lebensmittelhandwerk dargestellt.



- Dass sich das Angebot (VKF) verringert hat, ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass durch die Art der Überprüfung nicht sicher festgestellt werden konnte, ob es einige Geschäfte noch gibt, und dass kleiner dimensionierte Geschäfte unberücksichtigt blieben.
- Dass sich der Umsatz verringert hat, liegt darüber hinaus daran, dass einige sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen zurückgegangen sind.
- Dass sich die Versorgungssituation verringert hat, ist darüber hinaus darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft für Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie zwischenzeitlich höher ist als 2019.

Nochmals ist darauf hinzuweisen, dass weder Erweiterungen bestehender Geschäfte, noch evtl. neu angesiedelte Geschäfte, noch Steigerungen der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen berücksichtigt wurden.

Würde für die kleiner dimensionierten Angebote deren Fortbestehen unterstellt, so würde der Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel um rd. 9% und derjenige im Bereich Drogerie/ Parfümerie um rd. 6% höher ausfallen als in der Tabelle ausgewiesen.

Tab. 1: Aktualisierte Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Schwäbisch Hall insgesamt: Mindest-VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Mindest-Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	min. VKF	VKF-Anteile				min. Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS	NVSe	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	18.800	11%	11%	4%	73%	110,8	100,2	111%
Lebensmittelhandwerk	1.150	36%	9%	19%	35%	14,4	12,4	116%
Drogerie/ Parfümerie	3.525	38%	3%	2%	56%	18,0	12,7	141%
Summe	23.450	17%	10%	5%	69%	143,2	125,3	114%

IS = ZVB Innenstadt NVSe = Nahversorgungsstandorte s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 Anmerkung: inkl. Angebote im interkommunalen GE Kerz auf Michelfelder Gemarkung durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen
 Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; eigene Internetrecherche September 2021; Stadt Schwäbisch Hall; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der überwiegende Teil des untersuchungsrelevanten Angebots findet sich an nicht integrierten Standorten; lediglich beim Lebensmittelhandwerk finden sich zwei Drittel des Angebots an integrierten Standorten, wobei ein erheblicher Anteil auf die Innenstadt entfällt.

Die folgende Tabelle zeigt die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Nahversorgungsstandorte in der Stadt.



Tab. 2: Aktualisierte Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Schwäbisch Hall: VKF-Anteile der einzelnen Nahversorgungsstandorte in Prozent

Sortiment	Hessental	Kreuzäcker	Teurershof	Reifenhof	Tullauer Höhe	Sulzdorf
Nahrungs-/ Genussmittel	2%	1%	2%	2%	2%	2%
Lebensmittelhandwerk	1%	4%	2%	1%	2%	0%
Drogerie/ Parfümerie	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Summe	2%	1%	1%	2%	2%	1%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; eigene Internetrecherche September 2021; Stadt Schwäbisch Hall; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

An den einzelnen Nahversorgungsstandorten finden sich jeweils gesamtstädtisch betrachtet nur geringfügige Anteile des Angebots - weshalb diese auch nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft worden sind²⁷.

In Karte 4 (folgende Seite) ist die räumliche Nahversorgungssituation mittels 500-Meter-Umkreisen um die Betriebe mit umfassendem Lebensmittelangebot²⁸ im Umfeld des Vorhabens dargestellt.

In Karte 5 (S. 19) ist der **Untersuchungsbereich** dargestellt.

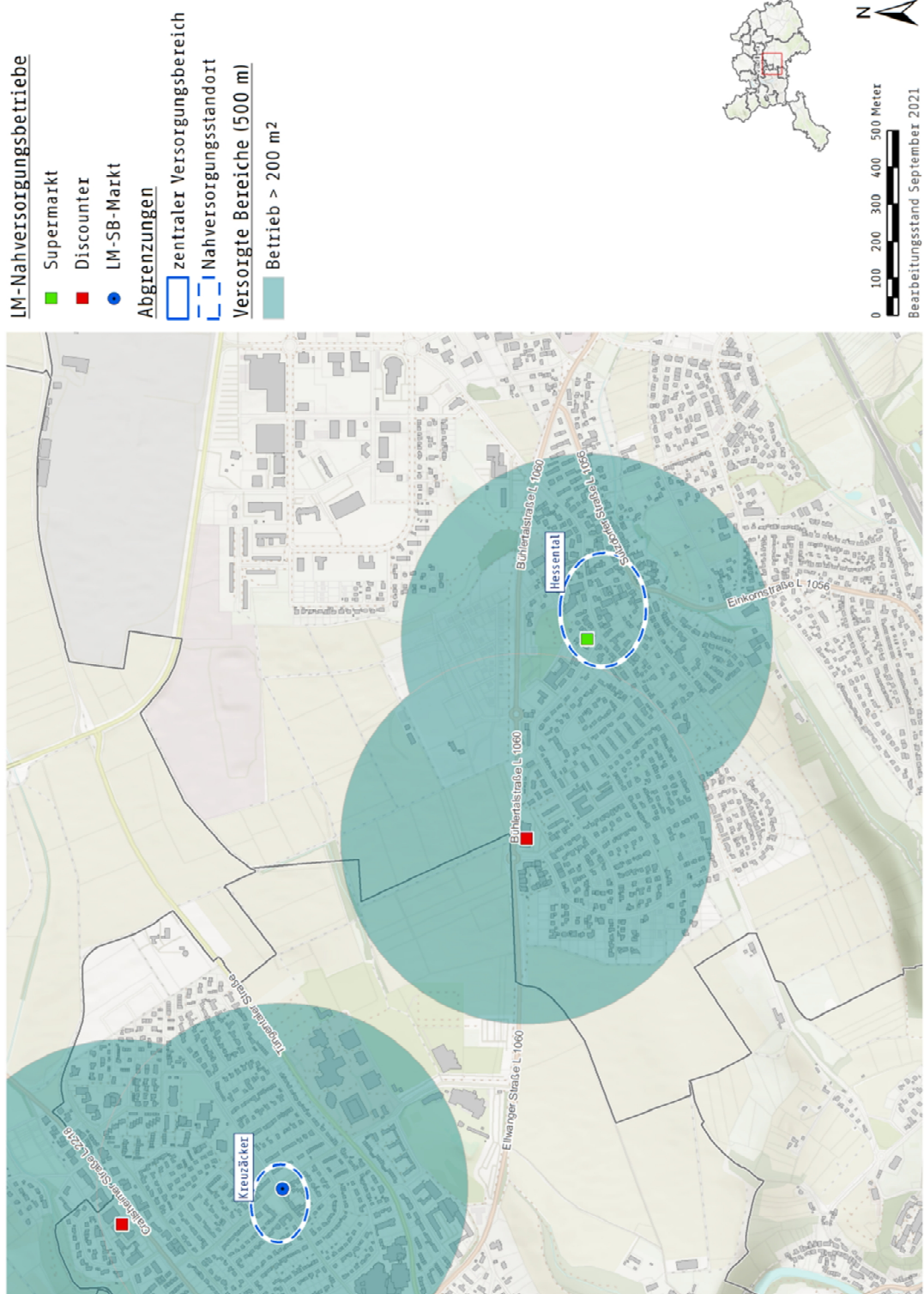
In den anschließenden Tabellen ist jeweils die Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen für die **Nachbargemeinden** dargestellt, wie sie sich auf der Grundlage der Erhebung im Februar 2022 darstellt.

²⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., S. 55.

²⁸ Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept wurde - anders als hier (Luftlinie) - auf Realdistanzen abgestellt; vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Karte 14 (S. 69).

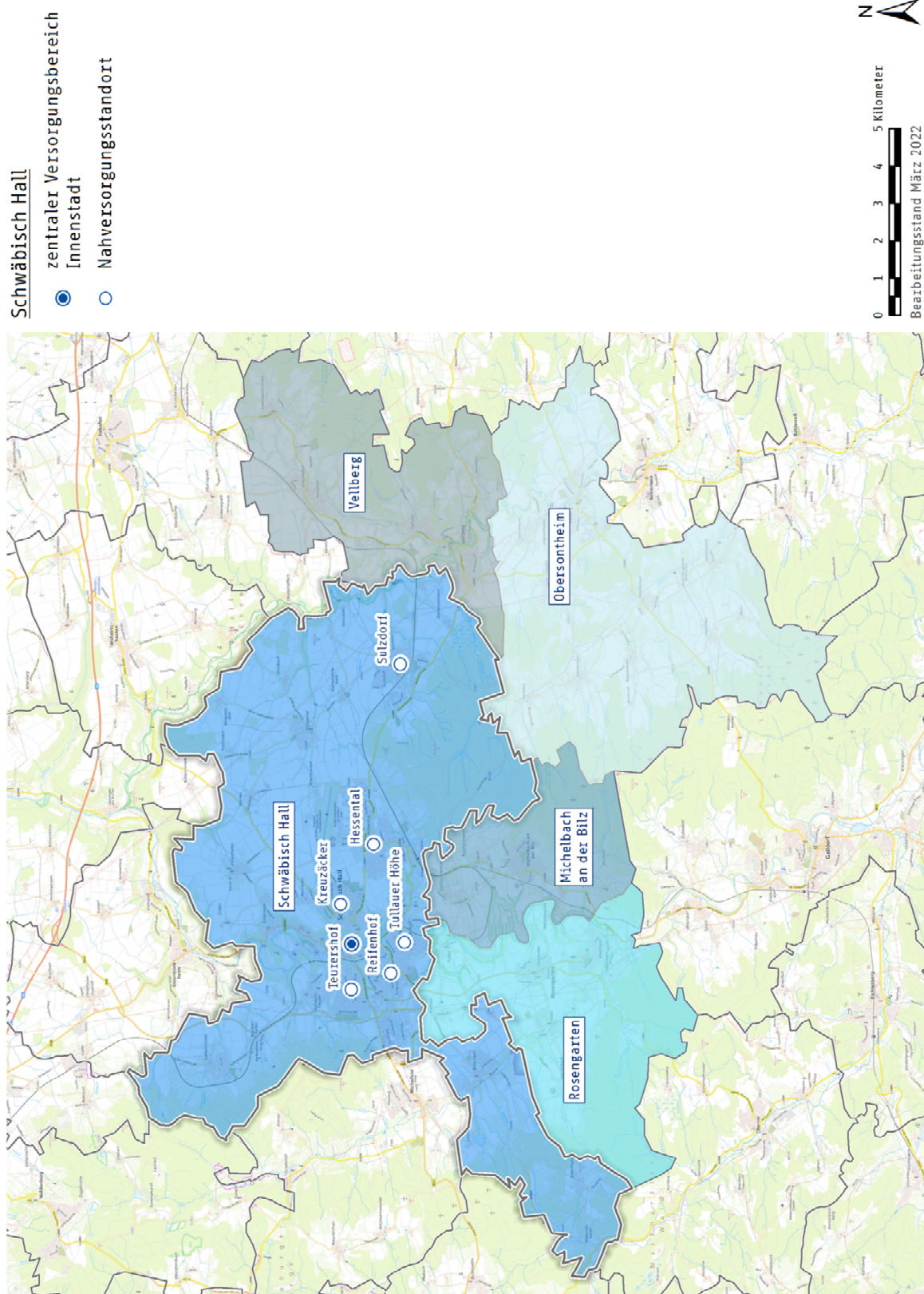


Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung: Ist-Situation



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Oktober-Dezember 2019; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karte 3 (S. 43); Kartengrundlage: Stadt Schwäbisch Hall, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 5: Untersuchungsbereich



Quelle: eigene Darstellung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Datenquelle: WMS TopPlusOpen



Tab. 3: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente im Teil-Unterkern Obersontheim: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		OZ	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	2.475	4%	4%	92%	11,5	12,2	94%
Lebensmittelhandwerk	25	0%	0%	100%	0,3	1,5	18%
Drogerie/ Parfümerie	525	0%	0%	100%	2,1	1,5	141%
Summe	3.025	3%	3%	93%	13,9	15,2	91%

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen
 Quelle: eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Einzelhandel in Obersontheim kann im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimente die eigene Bevölkerung weitgehend selbst versorgen bzw. sogar per Saldo Kaufkraftzuflüsse erreichen. Allerdings fließt im Lebensmittelhandwerk der überwiegende Teil der Kaufkraft ab.

Das Angebot findet sich weit überwiegend an nicht integrierten Standorten.

Tab. 4: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente im Kleinkern Vellberg: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		OZ	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	725	0%	100%	0%	3,4	10,8	31%
Lebensmittelhandwerk	150	0%	100%	0%	1,1	1,3	83%
Drogerie/ Parfümerie	75	0%	100%	0%	0,2	1,4	16%
Summe	950	0%	100%	0%	4,7	13,5	35%

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen
 Quelle: eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Aus Vellberg fließt bei allen untersuchungsrelevanten Sortimenten Kaufkraft ab; lediglich im Lebensmittelhandwerk hält sich dieser Abfluss in Grenzen.

Das gesamte Angebot findet sich an integrierten Standorten außerhalb des Ortszentrums.



Tab. 5: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Michelbach an der Bilz: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		OZ	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	200	73%	27%	0%	0,8	8,7	9%
Lebensmittelhandwerk	25	100%	0%	0%	0,2	1,1	20%
Drogerie/ Parfümerie	0	100%	0%	0%	0,0	1,1	2%
Summe	250	78%	22%	0%	1,0	10,9	10%

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen
 Quelle: eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Noch stärker als aus Vellberg fließt aus Michelbach an der Bilz bei allen untersuchungsrelevanten Sortimenten Kaufkraft ab.

Das Angebot findet sich überwiegend im Ortszentrum.

Tab. 6: Ist-Situation im Bereich der bedeutenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Rosengarten: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		OZ	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	1.325	0%	51%	49%	7,6	12,7	60%
Lebensmittelhandwerk	125	24%	56%	20%	1,7	1,6	108%
Drogerie/ Parfümerie	100	0%	42%	58%	0,3	1,6	19%
Summe	1.550	2%	51%	47%	9,6	15,8	61%

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte/ Relationen kommen
 Quelle: eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Rosengarten zeigt sich hinsichtlich der Versorgungssituation ein differenziertes Bild: Während im Lebensmittelhandwerk per Saldo geringfügige Kaufkraftzuflüsse erreicht werden, fließt bei den beiden anderen untersuchungsrelevanten Sortimenten Kaufkraft in deutlichem bzw. erheblichem Umfang ab.

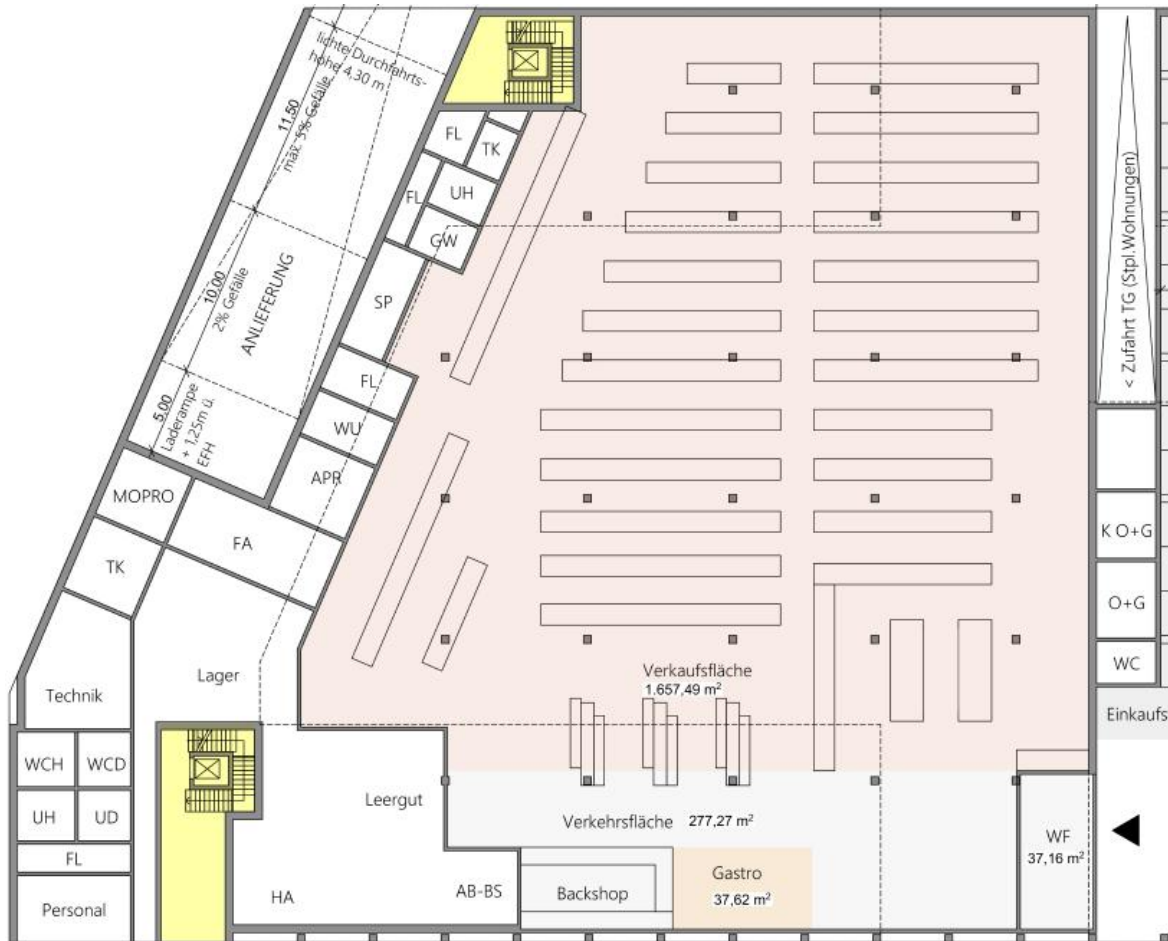
Das Angebot findet sich in etwa zu gleichen Teilen an integrierten und nicht integrierten Standorten, wobei dem Ortszentrum lediglich beim Lebensmittelhandwerk Bedeutung zukommt.



5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den Lebensmittelmarkt selbst wird eine Größe von knapp 1.660 m² VKF angestrebt. Darüber hinaus ist in der Mall (Verkehrsfläche gut 275 m²) ein Backshop vorgesehen, für den allerdings keine Größe angegeben ist, der Windfang soll gut 35 m² umfassen; ferner ist auf knapp 40 m² eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Karte 6: Planung Nahversorger



Quelle: Kuhn Architekten Stadtplaner: GWG Sonnenrain III - erste Stufe (Stand: 28.02.22)

Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts²⁹.

²⁹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."



Die gastronomische Nutzung mit knapp 40 m² stellt nach dieser Definition eher keine Verkaufsfläche dar³⁰. Dennoch wird diese Fläche im Weiteren wie Verkaufsfläche behandelt - auch um zu vermeiden, dass eine gastronomische Nutzung zwingend zu realisieren ist.

Vorsichtshalber sollten darüber hinaus die Mall und der Windfang angesichts dieser Definition als Verkaufsfläche angesehen werden, sodass sich für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 2.010 m² ergibt. Sofern der Backshop bzw. die gastronomische Nutzung realisiert wird, reduziert sich die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes entsprechend; die Nichtberücksichtigung der Fläche des Backshops sowie der gastronomischen Nutzung ergibt letztlich für den künftigen Betreiber mehr Flexibilität³¹.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Vorhabens (standortgerechte Dimension und Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit dessen Realisierung verbundenen Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot) ist der Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, den Lebensmittelmarkt auf der Sortimentsebene zu konkretisieren³². Dabei kann durch den B-Plan nur das der Überprüfung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ermöglicht werden.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt³³.

³⁰ Vgl. auch Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 15: Während im Text zunächst Cafés und Restaurants in Möbelhäusern erwähnt werden, wird in Fußnote 21 ausgeführt: *"Daher dürfte bei einem Bäckerei-café, das eine Funktionseinheit mit einem Lebensmittelmarkt darstellt, der Thekenbereich zur Verkaufsfläche zählen, der Bereich für den direkten Verzehr vor Ort (im Sinne einer Gastronomie) hingegen nicht ..."*. Verwiesen wird auf zwei Urteile: OVG NRW: Urteil vom 28.10.11, Az. 2 B 1049/11 sowie VG Ansbach: Urteil vom 25.06.13, Az. AN 9 K 11.02368.

³¹ Sofern der Backshop nicht realisiert werden sollte, wäre ansonsten eine Änderung des B-Plans erforderlich, da die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes in diesem Fall höher ausfallen würde.

³² Beim Backshop kann dagegen davon ausgegangen werden, dass die Gesamtfläche mit Backwaren belegt wird.

³³ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2020) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).



In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten³⁴. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im Lebensmittelmarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente³⁵, gemäß Regionalplan um nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente³⁶ und gemäß unserem Vorschlag für das Einzelhandelskonzept um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente³⁷.

Zukunftsfähiger B-Plan

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan schlagen wir vor, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten (Flexibilisierungsansatz).

Für den Lebensmittelmarkt können folgende Obergrenzen festgesetzt werden:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 60 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmittelmärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmittelmärkten regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird

³⁴ Daneben sind in einem Lebensmittelmarkt in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung und Blumen zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 60 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

³⁵ Einzelhandelserlass, Anlage.

³⁶ Regionalplan 2020, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4.

³⁷ Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Tab. 7 (S. 96).



die im Jahr 2020 von Supermärkten erreichte Flächenleistung von rd. 5.765 €/ m² VKF³⁸ angesetzt - obwohl angesichts des "Corona-Effektes" im Jahr 2020 fraglich ist, ob dies noch einen *realitätsnahen* worst case darstellt³⁹.

Damit ist in einem Lebensmittelmarkt mit bis zu 2.010 m² VKF ein Umsatz von rd. 11,6 Mio. € (rd. 10,4 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) als maximal erreichbar anzusehen.

Für den Backshop kann der durchschnittlich in Bäckereifilialen im Jahr 2020 erzielte Umsatz von rd. 0,3 Mio. €⁴⁰ als Grundlage herangezogen werden. Im Hinblick auf den worst-case-Ansatz wie dieser Wert um 10% angehoben, sodass mit einem Umsatz von max. knapp 0,4 Mio. € zu rechnen ist.

³⁸ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de. Damit ist die Flächenleistung im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13% angestiegen.

³⁹ Diese Flächenleistung liegt um rd. 30 % über der von Edeka-Märkten und rd. 45% (!) über der von Rewe-Märkten in Deutschland im Jahr 2019 durchschnittlich erreichten Flächenleistung von rd. 4.450 bzw. 3.970 €/ m² VKF; bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020/21, S. 30f.

⁴⁰ Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach www.handelsdaten.de.



6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS

6.1 Standortgerechte Dimensionierung (Sicht der Stadt)

Um dem Einzelhandelskonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3; vgl. zur Anforderung der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation Kap. 8, insbes. Karte 7, S. 39).

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, wurde der Planumsatz (vgl. Kap. 5) in Relation zur Nachfrage im fußläufigen Umfeld (500 Meter) und in einem erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter) gesetzt (vgl. Karte 3, S. 14), wobei auf die nach Realisierung der Wohnbebauung zu erwartenden Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Kap. 3, S. 14) abgestellt wurde.

- Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Umfeld (etwa 500 Meter Luftlinie⁴¹) versorgen würde.
- In der Realität ist dieser Idealfall allerdings häufig nicht umzusetzen. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz in einem Planvorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist⁴².

In Tab. 7 (folgende Seite) sind die im Vorhaben maximal zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld (nach Realisierung der Wohnbebauung) gegenübergestellt. Schon wenn lediglich auf das enge fußläufige Umfeld (500 Meter) abgestellt wird, erreicht der unter - nicht mehr unbedingt realitätsnahen - worst-case-Aspekten abgeleitete, maximal zu erwartende Planumsatz lediglich im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine mehr als geringfügig über die Kaufkraft hinausgehende Höhe. Wird hingegen auf den erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 Meter) abgestellt, so erreicht der maximal zu erwartende Planumsatz höchstens knapp 60% der dort künftig lokalisierten Kaufkraft.

⁴¹ Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept wurde - anders als hier (Luftlinie) - auf Realdistanzen abgestellt; vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Karte 14 (S. 69).

⁴² Dadurch kann vermieden werden, dass sich für einen weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.



Tab. 7: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes nach Realisierung der Wohnbebauung, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	500 m-Radius	1.000 m-Radius		500 m-Radius	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	8,7	18,0	10,4	120%	58%
Lebensmittelhandwerk	1,1	2,2	0,4	32%	16%
Drogerie/ Parfümerie	1,1	2,3	1,2	105%	51%
Summe	10,9	22,6	11,9	109%	53%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Schwäbisch Hall; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Somit ist auch die **zweite Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfüllt.**

Wird der maximale Planumsatz auf die Kaufkraft in Hesselental (nach Realisierung der Wohnbebauung) bezogen, so ergibt sich ein Anteil von weniger als der Hälfte.

6.2 Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe)

Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des erweiterten fußläufigen Nahbereichs angewiesen ist (vgl. Kap. 6.1), dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des Mittelbereichs) - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt⁴³. Somit **hält das Vorhaben das Kongruenzgebot in jedem Fall ein**⁴⁴.

Diese Einschätzung wird noch verstärkt, wenn die zentrale Lage der Stadt im Mittelbereich berücksichtigt wird: Es ist nicht vorstellbar, dass mehr als 30% des Planumsatzes eines Lebensmittelmarktes in guter Nahversorgungslage von außerhalb des Mittelbereichs entstammen könnten.

⁴³ Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.1.4. Der Einzelhandelserlass trifft dabei selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, d.h. vorliegend den Mittelbereich der Stadt Schwäbisch Hall.

⁴⁴ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4 sowie Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel).



Nach Ansicht des RV Heilbronn-Franken sowie des RP Stuttgart sollte darüber hinaus abgeleitet werden, *woher* der Umsatz des geplanten Vorhabens voraussichtlich kommt. Dabei ist allerdings allein entscheidend, *welcher Teil von außerhalb des Verflechtungsbereichs* zu erwarten ist.

Der Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*

Zunächst bleibt unklar, wie der *betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich* eines Vorhabens bestimmt werden soll. Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben sind - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen": Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. *"messbarer Umsatzanteil"*) verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Darüber hinaus ist diese Auslegung des Kongruenzgebotes eng mit dem "Marktanteil-konzept" verbunden. Nach diesem Konzept wird auf der Grundlage

- eines - häufig entlang statistischer Grenzen - *behaupteten* Einzugsbereichs,
 - der - ebenfalls häufig entlang statistischer Grenzen - in Zonen unterteilt wird,
 - in denen - nicht weiter begründete - Marktanteile erreichbar sein sollen
- der in einem Vorhaben erreichbare Umsatz errechnet.

Dieses Konzept ist nicht grundsätzlich ungeeignet: Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens an einem Standort⁴⁵ ergibt es durchaus Sinn, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an diesem Standort abzuschätzen. Dabei ist ein *betriebswirtschaftlicher worst case* von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte *in keinem Fall überschätzt* werden. Dafür sollte das Ein-

⁴⁵ Bei solchen Konstellationen ist im Übrigen - anders als bei Festsetzungen eines B-Plans - der konkrete Betreiber bekannt, sodass betreiberbezogene Aspekte (z.B. nächstgelegene Filialen des gleichen Betreibers) berücksichtigt werden können.



zugsgebiet tendenziell eher zu klein (und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig) angesetzt werden. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass bei Berechnungen nach dem Marktanteilkonzept häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2)⁴⁶.

Dennoch wurden entsprechende Berechnungen durchgeführt, um einen Wert für den von außerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Schwäbisch Hall zufließenden Umsatz rechnerisch abzuleiten.

Dafür ist zunächst zu berücksichtigen, dass in jedem Vorhaben Streuumsätze von bis zu 15% zu erwarten sind, die zumindest nicht zwingend Einwohnern des Mittelbereichs zuzurechnen sind⁴⁷.

Da der Lebensmittelmarkt für das Neubaugebiet Sonnenrain ein gut erreichbares Angebot darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die neuen Einwohnerinnen und Einwohner sehr stark auf diesen ausrichten werden. Für diese kann unterstellt werden, dass der neue Markt vier Fünftel des Marktanteils von Supermärkten (rd. 31,9% ohne große Supermärkte) erreicht.

Da der geplante Lebensmittelmarkt den einzigen Vollsortimenter in Hessental darstellt, kann auch für die bereits heute dort lebenden Einwohnerinnen und Einwohner davon ausgegangen werden, dass der neue Markt die Hälfte des Marktanteils von Supermärkten erreicht.

Bei der übrigen Stadt Schwäbisch Hall ist hingegen zu berücksichtigen, dass dort eine Reihe vergleichbarer Angebote vorhanden ist. Insofern dürfte der neue Markt in diesem Bereich einen Marktanteil von maximal 5% erreichen.

Somit entstammen rd. 8,1 Mio. € von insgesamt rd. 10,4 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel aus der Stadt Schwäbisch Hall selbst. Dies entspricht einem Anteil von rd. 78%. Mithin kommen in diesem Sortimentsbereich maximal rd. 22% von außerhalb der Stadt.

⁴⁶ Darüber hinaus befassen sich Verträglichkeitsuntersuchungen regelmäßig mit durch Festsetzungen eines B-Plans ermöglichten Betrieben; da ein Betreiber in einem B-Plan nicht festgesetzt werden kann, ist eine Berücksichtigung von Spezifika eines Betreibers (z.B. nächstgelegene Filialen des gleichen Betreibers) nicht adäquat.

⁴⁷ Dennoch ist nicht auszuschließen, dass ein Teil der Streuumsätze von weiter entfernt im Mittelbereich lebenden Kunden stammt.



Im Bereich Drogerie/ Parfümerie kann von jeweils etwas geringeren Marktanteilen ausgegangen werden, da hier auch Drogeriemärkte von Bedeutung sind.

Beim Backshop ist eine noch stärkere räumlich begrenzte Ausstrahlung anzunehmen, sodass mindestens 85% des Planumsatzes aus der Stadt entstammen werden.

Somit entstammen vom gesamten Planumsatz (rd. 11,9 Mio. €) allein rd. 9,2 Mio. € (rd. 77%) aus der Stadt Schwäbisch Hall.

Damit ist - sogar ohne Berücksichtigung des Mittelbereichs - trotz der dargelegten Einwände gegen das Marktanteilkonzept unabhängig von der bereits dargelegten Begründung die **Einhaltung des Kongruenzgebotes auch auf diese Weise belegt**.

Die folgenden Tabellen fassen die im Text dargestellten Berechnungen zusammen.

Tab. 8: Kaufkraft, Marktanteile und Planumsatz nach Herkunft aus der Stadt Schwäbisch Hall in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Marktanteile und Anteile am Planumsatz in Prozent

Bereich der Stadt	Kaufkraft	Marktanteil	Vorhabenumsatz	Anteil Planumsatz
Nahrungs-/ Genussmittel				
Sonnenrain	4,1	25,5%	1,0	10%
übriges Hessental	18,7	15,9%	3,0	29%
übrige Stadt	81,5	5,0%	4,1	39%
Stadt insgesamt	104,3	---	8,1	78%
Drogerie/ Parfümerie				
Sonnenrain	0,5	20,4%	0,1	9%
übriges Hessental	2,4	12,8%	0,3	26%
übrige Stadt	10,4	4,0%	0,4	36%
Stadt insgesamt	13,2	---	0,8	71%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Schwäbisch Hall; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Tab. 9: Herkunft des Planumsatzes aus der Stadt Schwäbisch Hall - Umsatz in Mio. €, Anteile am Planumsatz in Prozent

Sortiment	aus Schwäbisch Hall	Planumsatz	Anteil aus Stadt
Nahrungs-/ Genussmittel	8,1	10,4	78%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	1,2	71%
Lebensmittelhandwerk	0,3	0,4	85%
Summe	9,2	11,9	77%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Schwäbisch Hall; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen



7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen⁴⁸.

Nach § 2 (2) BauGB können sich Gemeinden bei der Aufstellung von B-Plänen *"auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen"*.

Nachdem in der Stellungnahme im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen der maximale Umsatz im Planvorhaben in Relation zum derzeitigen Mindest-Umsatz in der Stadt Schwäbisch Hall gesetzt worden war, war aktuell eine Gravitationsberechnung durchzuführen, um die konkreten Umverteilungswerte abzuleiten.

7.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (vgl. Kap. 2.1 zur Methodik und Kap. 4 zur Ist-Situation). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst⁴⁹: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen

⁴⁸ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

⁴⁹ Quelle: ESRI ArcGIS Online network analysis service (März 2022).



Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Diese Modellrechnungen sind unabdingbare Voraussetzung zur Berechnung der durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

7.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatzumverteilungen

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Vorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten zusätzlichen Planumsätze (vgl. Kap. 5) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.)

Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte/ -gemeinden konzentrieren (vgl. Kap. 2.2), wobei Streuumsätze in Höhe von 10% (obere Variante) bis 20% (untere Variante) unterstellt wurden.

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die Untersuchungsstädte/ -gemeinden - außer für Schwäbisch Hall selbst - bzw. für die einzelnen Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen bzw. erhöhte Abflüsse. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis



durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt/ Gemeinde zu einem Planvorhaben fließt, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen (Versorgungs-)Bereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden und deren Zentren werden die durch das Vorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

7.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit zentraler Bereiche - sowohl in der Standortgemeinde als auch in Nachbargemeinden - sowie der umliegenden Gemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen (Versorgungs-)Bereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des zugrunde gelegten vielfachen worst-case-Ansatzes (Kap. 2.2) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen zunächst eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von ca. 10% oder mehr angesetzt⁵⁰.

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In

⁵⁰ Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg für zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.2.3.



einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen *einzelnen* Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, sodass der betroffene Betrieb einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet er bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 10% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten.)

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten - seien dies die im Einzelhandelserlass genannten oder seien dies von Gerichten abgeleitete Werte⁵¹.

Für die Interpretation der im Folgenden dargestellten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ist zu beachten, dass bei geringen Ausgangswerten schon geringfügige Änderungen der absoluten Umverteilung deren prozentualen Wert erheblich schwanken lassen. Dies ist deshalb bedeutsam, weil es sich um Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftströme handelt (vgl. Kap. 7.1).

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 2.1) nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im ausgewiesenen Ausmaß betroffen sein müssen.

⁵¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, S. 21.



7.4 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung

Das Maß der Umsatzumverteilung je Untersuchungsstadt/ -gemeinde bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine *wirtschaftliche* Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als *Indiz* für **städtebauliche Wirkungen** angesehen werden können.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die jeweiligen Innenstädte/ Ortszentren sowie auf evtl. vorhandene weitere zentrale (Versorgungs-)Bereiche.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf die Gesamtstadt/ -gemeinde als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf die Gesamtstadt/ -gemeinde beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier stehen vor allem die jeweilige (zentral-)örtliche Funktion und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen der Ansiedlung des Vorhabens im Fokus der Bewertung.

Die **abschließende Bewertung** des Vorhabens muss beide Bewertungsmerkmale für jede Untersuchungsstadt/ -gemeinde berücksichtigen.

7.5 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

In diesem Kapitel sind die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel jeweils zunächst für die Untersuchungsstädte/ -gemeinden insgesamt dargestellt; anschließend wird auf die Ergebnisse für die Zentren eingegangen.

Die folgenden Tabellen enthalten

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 4, Tab. 1, S. 16 sowie Tab. 3ff., S. 20f.),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen, wobei sich die Bandbreite aus der Bandbreite der Streuumsätze ergibt (vgl. Kap. 7.2), (sofern der gerundete Wert identisch ist, ist jeweils nur ein Wert angegeben) und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (un-



gerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Dabei werden nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen ausgewiesen, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann - obwohl angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/-gemeinden von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen ist.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

Tab. 10: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schwäbisch Hall: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Mindest-Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	6,6 - 7,4	6% - 7%	110,8
Drogerie/ Parfümerie	0,9 - 1,0	5% - 6%	18,0
Lebensmittelhandwerk	0,2 - 0,3	2%	14,4
untersuchungsrelevante Sortimente insgesamt	7,7 - 8,6	5% - 6%	143,2

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; eigene Internetrecherche September 2021; Stadt Schwäbisch Hall; eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (März 2022); eigene Berechnungen

In der **Standortgemeinde Schwäbisch Hall** erreichen die Umverteilungen maximal (bei Streuumsätzen von außerhalb des Untersuchungsgebietes in Höhe von 20%; vgl. Kap. 7.2) rd. 7% (im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel), d.h. den bisweilen herangezogenen Anhaltswert von 7%.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung des in der Stadt lediglich herangezogenen Mindest-Bestandsumsatzes (vgl. Kap. 4) sind damit **wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung** in der Stadt **auszuschließen**. (Die zentralörtliche Funktion kann in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden, da den Umverteilungen der - höhere - Planumsatz gegenüber steht.)



Tab. 11: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Schwäbisch Hall: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Mindest-Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel	0,7 - 0,8	6%	12,1
Drogerie/ Parfümerie	0,4 - 0,5	5%	8,7
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		4,1
untersuchungsrelevante Sortimente insgesamt	1,1 - 1,2	4% - 5%	24,9

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; eigene Internetrecherche September 2021; Stadt Schwäbisch Hall; eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (März 2022); eigene Berechnungen

Die relativen Umverteilungen gegen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt fallen etwas geringer aus als die gesamtstädtischen Umverteilungen.

Somit sind auch **wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde auszuschließen.**

Die Umverteilungen gegen die Nahversorgungsstandorte in Schwäbisch Hall (keine zentralen Versorgungsbereiche, aber für die Beurteilung aus städtischer Sicht bedeutsam) bleiben in sämtlichen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen unter der Grenze der Nachweisbarkeit, sodass sich eine tabellarische Darstellung erübrigt.

Auch für die Nahversorgungsstandorte in der Stadt Schwäbisch Hall sind wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

In den **Nachbargemeinden** bleiben die Umverteilungen in den Sortimentsbereichen Drogerie/ Parfümerie und Lebensmittelhandwerk unter der Grenze der Nachweisbarkeit, sodass sich eine tabellarische Ausweisung erübrigt.

In der folgenden Tabelle sind deshalb ausschließlich die Umverteilungen im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel für die vier Gemeinden dargestellt.



Tab. 12: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel gegen den bestehenden Einzelhandel in den Nachbargemeinden: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Gemeinde	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Obersontheim	0,6	5% - 6%	11,5
Vellberg	0,2	6%	3,4
Michelbach an der Bilz	nicht nachweisbar		0,8
Rosengarten	0,4	5%	7,6

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; eigene Internetrecherche September 2021; Stadt Schwäbisch Hall; eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; www.handelsdaten.de; IfH Köln (2021); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (März 2022); eigene Berechnungen

Die Umverteilungen erreichen maximal rd. 6%, sodass sowohl **wesentliche Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung als auch der Versorgungsfunktion auszuschließen** sind.

Die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Ortszentren bleiben unter der Grenze der Nachweisbarkeit, sodass auch **wesentlich Beeinträchtigungen der Ortszentren ausgeschlossen** werden können.

Da **weiter entfernte Gemeinden** nicht stärker von Umverteilungen betroffen sein können - allein durch die Einbeziehung einer weiteren Gemeinde würden durch den "Verdünnungseffekt" die hier abgeleiteten Umverteilungen reduziert -, **lassen sich die Bewertungen auch auf diese übertragen**.

Somit sind wie schon in der Stellungnahme hergeleitet **durch das Vorhaben ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot auszuschließen**. Der einzige Unterschied zur Stellungnahme besteht darin, dass durch die Gravitationsberechnung konkrete Umverteilungswerte abgeleitet wurden.

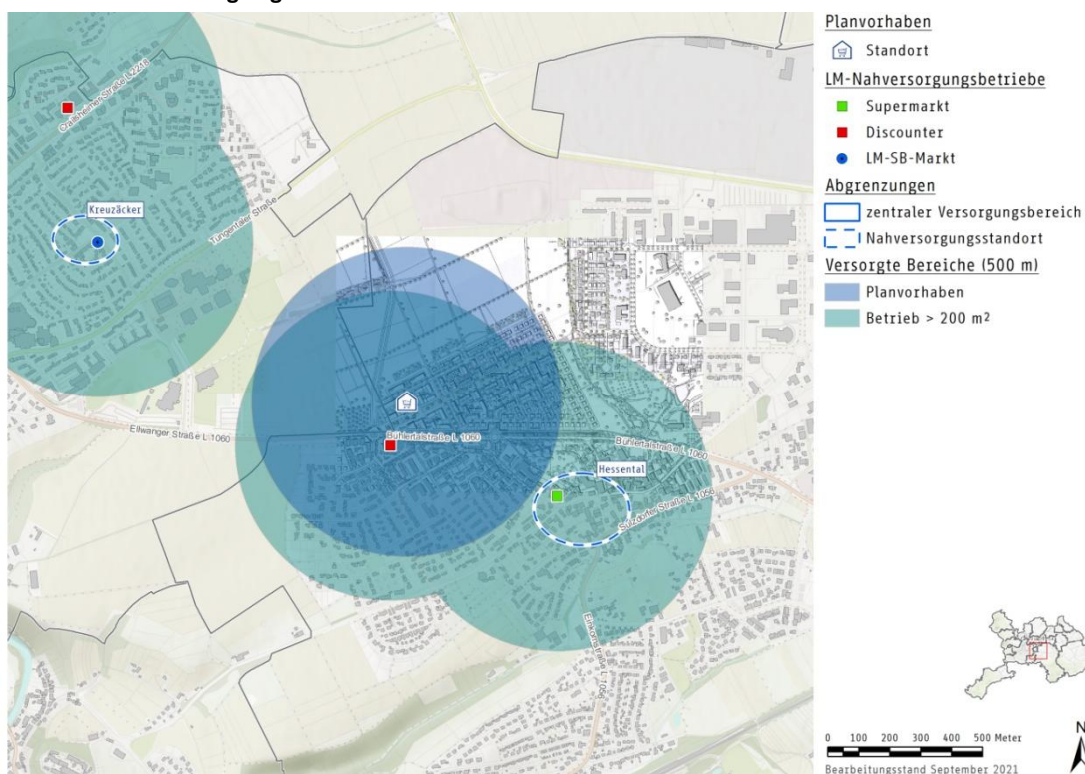
8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT SCHWÄBISCH HALL

Im Hinblick auf das B-Planverfahren ist das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Schwäbisch Hall zu bewerten. Hierfür werden die für das Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog zugrunde gelegt⁵².

Das Vorhaben entspricht den für das Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Grundsätzen für die räumliche Einzelhandelsentwicklung, da es die Voraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt (vgl. Kap. 3) erfüllt:

- Die Hauptsortimente des Vorhabens sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 5).
- Der Planstandort ist nach Realisierung der Wohnbebauung integriert (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben ist standortgerecht dimensioniert (vgl. Kap. 6.1).
- Aus der folgenden Karte ergibt sich darüber hinaus, dass das Vorhaben - wenn auch in geringem Maß - eine bestehende Nahversorgungslücke schließt.

Karte 7: Nahversorgung mit Planvorhaben



Quelle: Stadt Schwäbisch Hall HGE/ Thomas Schüler Architekten Stadtplaner/ faktorgrün Landschaftsarchitekten; eigene Darstellung auf Grundlage eigener Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler/ Erhebungen Okt.-Dez. 2019; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karte 3 (S. 43); Kartengrundlage: Stadt Schwäbisch Hall, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; HGE

⁵² Vgl. Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., S. 70ff. u. S. 97ff.



Im Hinblick auf die vorgeschlagenen Ziele ergeben sich folgende Bewertungen:

- **Erhaltung (und Stärkung) der mittelzentralen Versorgungsfunktion**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn sich diese Funktion vorrangig nicht auf den kurzfristigen Bedarf bezieht.
- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion und der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte**
Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
Zu diesen (zentrenbezogenen) Zielen leistet das Vorhaben außerhalb der Innenstadt sowie der Nahversorgungssandorte zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag ist allerdings nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.5).
- **"Stadt der kurzen Wege"**
Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion/ -struktur
Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht.
Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel hingegen unterstützt, da im Umfeld des Planstandortes eine - wenn auch geringe - Nahversorgungslücke besteht und das Vorhaben als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist. Insbesondere für die neue Wohnbebauung im Gebiet Sonnenrain wird eine gut erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit geschaffen: Dadurch können überflüssiger Verkehr und mit diesem verbundene Umweltbelastungen vermieden werden.
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**
Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen sind vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
Da der Planstandort nicht in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten würde: Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Lebensmittelmarkt auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind. Der Backshop wurde dabei zusätzlich betrachtet, ohne die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Gegenzug zu reduzieren.
- Für das Vorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 5).
- Umgekehrt wurde im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot der Bestandsumsatz in der Stadt Schwäbisch Hall sowohl durch das asymmetrische Vorgehen bei der Überprüfung des Bestands (bei 2019 erfassten Betrieben Überprüfung des weiteren Bestehens, dagegen keine Berücksichtigung von Neuansiedlungen/ Erweiterungen) als auch durch die ausschließliche Berücksichtigung von Rückgängen der Flächenleistungsdaten in der Tendenz unterschätzt (vgl. Kap. 4).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7.2).

Das Vorhaben entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung** weitgehend:

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Schwäbisch Hall als Mittelzentrum eingehalten.
- Das Integrationsgebot ist angesichts der umgebend geplanten Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6.2).
- Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten (vgl. Kap. 7, insbes. 7.5).

Allerdings liegt der Planstandort außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

Da nicht abgewartet werden soll, bis die derzeit erfolgende Teilfortschreibung zur Ermöglichung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der Vorranggebiete hinreichend weit fortgeschritten ist, wird voraussichtlich ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich. In diesem kann angeführt werden, dass eine Benachteiligung zentraler Orte höherer Stufe gegenüber Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche



Funktion (Einhaltung Integrationsgebot ausreichend) nicht Absicht des Plangebers gewesen sein kann.

Das Vorhaben entspricht den **städtebaulichen Zielen der Stadt Schwäbisch Hall** gemessen an den Vorschlägen für ein Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 8):

- Die vorgeschlagenen Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung werden erfüllt (nahversorgungsrelevante Hauptsortimente, integrierter Standort, standortgerechte Dimension, bestehende - wenn auch geringe - Nahversorgungslücke).
- Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele werden weit überwiegend unterstützt und in keinem Fall negativ berührt.

In einem **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt (2.010 m²),
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 60 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.
- Für den Backshop könnte die Verkaufsfläche auf z.B. 70 m² begrenzt werden.
- Die (zusätzliche) gastronomische Fläche könnte auf die angestrebten 40 m² begrenzt werden.