



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Verträglichkeitsuntersuchung
zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes
in Bad Friedrichshall**

Entwurf

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 03.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	4
2.1 Vorgehensweise	4
2.2 Worst-case-Ansatz.....	7
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)	8
4. POTENZIELLE ALTERNATIVSTANDORTE	13
4.1 Standort 01: Südlich der Amorbacher Straße	18
4.2 Standort 01b: Südlich der Amorbacher Straße	18
4.3 Standort 02: Südlich der Amorbacher Straße	19
4.4 Standort 03: Nördlich der Neuenstadter Straße	20
4.5 Standort 04: Nördlich der Oedheimer Straße	21
4.6 Standort 05: Südlich der Mühlstraße	21
4.7 Standort 06: Westlich der Steigerstraße	22
4.8 Standort 07: Südlich der L 1088	23
4.9 Standort 08: Nördlich des Riedweges	24
4.10 Standort 09: Potenzialflächen im Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße.....	25
4.11 Ergebnis.....	27
5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	28
6. IST-SITUATION IN BAD FRIEDRICHSHALL UND DEN NACHBARGEMEINDEN	30
7. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS UND KONGRUENZ-GEBOT	32
7.1 Standortgerechte Dimensionierung (Sicht der Stadt)	32
7.2 Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe).....	34
8. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	37
8.1 Kaufkraftströme in der Ist-Situation.....	37
8.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatz-umverteilungen	38
8.3 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen.....	39
8.4 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung	41
8.5 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel	41
8.6 Ergebnis.....	43
9. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT BAD FRIEDRICHSHALL	43
10. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	45



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Bestehender Discounter.....	9
Foto 2: Benachbartes Fahrradgeschäft	9
Foto 3: Nördlich gelegenes Baustoffzentrum.....	9
Foto 4: Benachbarter Fahrzeughandel	9
Foto 5: Wohnsiedlungsbereich Kochendorf-Süd - Bahnhof-/ Moltkestraße	10
Foto 6: S-Bahn-Halt Bad Friedrichshall-Kochendorf.....	10
Foto 7: Standort 01 - von der Lange Straße nach Süden	18
Foto 8: Standort 01 - von der Lange Straße nach Südwesten	18
Foto 9: Standort 01b - von der Neckarsulmer Straße nach Süden.....	19
Foto 10: Standort 01b - von der Neckarsulmer Straße nach Süden.....	19
Foto 11: Standort 02 - von Am Wasserturm nach Süden.....	19
Foto 12: Standort 02 - von Am Wasserturm nach Südwesten	19
Foto 13: Standort 03 - Neuenstadter Straße Richtung Westen.....	20
Foto 14: Standort 03 - von der Straße zum Bergfriedhof Richtung Nordwesten	20
Foto 15: Standort 04 - vom Kocherufer Richtung Osten	21
Foto 16: Standort 04 - vom Kocherufer Richtung Süden	21
Foto 17: Standort 05 (westlicher Bereich) - von der Mühlstraße	22
Foto 18: Standort 05 (westlicher Bereich) - von der Mühlstraße	22
Foto 19: Standort 05 (östlicher Bereich) - von der Mühlstraße.....	22
Foto 20: Standort 05 (östlicher Bereich) - von der Mühlstraße.....	22
Foto 21: Standort 06 von Nordosten.....	23
Foto 22: Standort 06 von Nordosten.....	23
Foto 23: Standort 06 von Südosten	23
Foto 24: Standort 06 von Südosten	23
Foto 25: Standort 07 von Nordosten.....	24
Foto 26: Standort 07 von Nordosten.....	24
Foto 27: Standort 08 - vom Riedweg nach Nordosten	24
Foto 28: Standort 08 - vom Riedweg nach Osten.....	24
Foto 29: Standort 09 - Potenzialfläche westlich der Hauptstraße.....	25
Foto 30: Standort 09 - Potenzialfläche westlich der Hauptstraße.....	25
Foto 31: Standort 09 - Potenzialfläche östlich der Hauptstraße	26
Foto 32: Standort 09 - Potenzialfläche östlich der Hauptstraße	26
Foto 33: Standort 09 - Potenzialfläche Bach-/ Hirschbrunnenstraße.....	26
Foto 34: Standort 09 - Potenzialfläche Bach-/ Hirschbrunnenstraße.....	26

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte - Bad Friedrichshall	10
Karte 2: Planstandort und Zentren der Stadt Bad Friedrichshall (Vorschlag Fortschreibung EHK)	11
Karte 3: Planstandort und Umkreise von 500 und 1.000 Meter	12
Karte 4: Nahversorgungssituation in Bad Friedrichshall schematisch	14
Karte 5: Potenzielle Alternativstandorte	15
Karte 6: Potenzielle Alternativstandorte in der Raumnutzungskarte	16
Karte 7: Potenzielle Alternativstandorte im FNP	17



Karte 8: Nahversorgungssituation in Bad Friedrichshall und Beitrag des Planvorhabens.....	34
---	----

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in den Nachbargemeinden - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent). .	31
Tab. 2: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent.....	33
Tab. 3: Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden insgesamt: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	42



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Bad Friedrichshall (rd. 19.500 Einwohner¹), Unterzentrum in der Region Heilbronn-Franken² im Verdichtungsraum Heilbronn³, möchte die Fa. Aldi ihre Filiale im Stadtteil Kochendorf (Gewerbegebiet "Schmauswinkel", Bergrat-Bilfinger-Straße) von rd. 910 auf künftig knapp 1.160 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitern.

Die Stadt Bad Friedrichshall hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt erarbeitet hat⁴, 2019 mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu dieser Erweiterung beauftragt. Diese wurde im Entwurf am 09.04.19 vorgelegt⁵: Angesichts einer Erweiterung um knapp 250 m² VKF erschien eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich. Auf dieser Grundlage sollte mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Regionalverband Heilbronn-Franken geklärt werden, ob eine solche Stellungnahme für das weitere Verfahren als ausreichend erachtet wird.

Nach Ansicht des Regionalverbands Heilbronn-Franken⁶ ist aber selbst bei einer Erweiterung um nur 250 m² VKF konkret abzuleiten, welche Umverteilungen in den Nachbargemeinden zu erwarten sind - auch wenn diese erkennbar weit unter 10% liegen werden, d.h. wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne die Berechnung solcher Werte ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus hat der Regionalverband bemängelt, dass in der Stellungnahme lediglich darauf hingewiesen wurde, dass im Rahmen des Zielabweichungs-/ B-Plan-

¹ Sämtliche Einwohnerdaten in dieser Untersuchung nach Statistisches Landesamt, Stand 30.09.20.

² Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.3.3 (1) (Ziel). Entsprechend der Begründung soll die Stadt "*einzelne mittelzentrale Funktionen erfüllen*".

³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Anhang zu Plansatz 2.1.1 (Ziel), Ziff. 1; vgl. auch Regionalplan 2020, Plansatz 2.1.1 (1) (nachrichtliche Übernahme).

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Friedrichshall - Berichtsentwurf, Lörrach, Februar 2019. Vgl. zu früheren Gutachten des Büros Dr. Acocella für die Stadt z.B. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Bad Friedrichshall - Endbericht, Lörrach/ Dortmund, Juli 2012; Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs und eines Drogeremarkts in Jagstfeld/ Bad Friedrichshall, Lörrach/ Nürnberg, Dezember 2012; Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines FOC in Sinsheim im Auftrag der Stadt Bad Friedrichshall, Lörrach, Mai 2012; Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit eines Elektrofachmarktes in der Stadt Bad Friedrichshall nach § 11 (3) BauNVO - Endbericht, Lörrach, Juni 2011.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in Bad Friedrichshall, Lörrach, April 2019.

⁶ Mail Herr Weisser vom 06.09.19 sowie Telefonat mit Herrn Weisser am 25.11.19.



Verfahrens nachzuweisen sei, dass es in Bad Friedrichshall keine Alternativstandorte für die Fa. Aldi gebe.

Schließlich reiche die dargelegte Ableitung der Einhaltung des Kongruenzgebotes nicht aus: Hier sei abzuleiten, wie hoch der von außerhalb des Verflechtungsbereichs Bad Friedrichshall entstammende Umsatzanteil sei - selbst wenn (auch auf Grundlage unserer Stellungnahme) von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes auszugehen sei.

Deshalb hat die Stadt Bad Friedrichshall das Büro Dr. Acocella 2020 mit einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Diese baut auf dem Entwurf der Stellungnahme von 2019 auf, um bereits geleistete Arbeiten nicht nochmals erbringen zu müssen.

Der erweiterte Markt muss als Einzelhandelsgroßprojekt zum einen die verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung einhalten⁷. Zum anderen ist das Vorhaben im Hinblick auf das B-Pan-Verfahren vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt zu beurteilen, wie diese insbesondere im - aktuell gültigen sowie im derzeit in der Fortschreibung befindlichen - Einzelhandelskonzept der Stadt (Grundsätze und Ziele) zum Ausdruck kommen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hatte in seiner Stellungnahme vom 09.08.18 bereits dargelegt, dass

- das Integrationsgebot nicht eingehalten ist - allerdings ein Zielabweichungsverfahren nicht ausgeschlossen sei, sofern der schlüssige Nachweis geführt werde, dass integrierte Standortalternativen nicht zur Verfügung stehen,
- eine Prüfung hinsichtlich Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot aussteht,
- das Vorhaben in einem GE baurechtlich unzulässig sei, sodass eine Änderung in ein SO (mit Begrenzung der Verkaufsfläche) erforderlich sei und
- das Vorhaben in Widerspruch zum geltenden Einzelhandelskonzept stehe.

Zum letztgenannten Punkt ist allerdings darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept keine direkte Bindungswirkung entfaltet: Selbst ein in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept stehendes Vorhaben ist nicht unmöglich⁸. (Die Bedeutung eines

⁷ LEP 2002; Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

⁸ Vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.11, Az. 3 S 2584/10.

Verstoßes gegen das Einzelhandelskonzept hinsichtlich seiner Folgen für dessen künftige Anwendbarkeit ist in einem solchen Fall rechtlich zu bewerten.)

Ohnehin ist nicht vorstellbar, dass das Einzelhandelskonzept so geändert werden könnte, dass das Vorhaben in Einklang mit diesem stünde; dies ist schon wegen des vom Regionalverband angeführten Verstoßes gegen das Integrationsgebot nicht möglich: Ein Einzelhandelskonzept darf in keinem Fall ein Vorhaben als möglich erscheinen lassen, das in Widerspruch zu den verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung stehen würde.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele (Konzentrations- und Integrationsgebot sowie Regelung zu Vorranggebieten für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan) und vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Beurteilung potenzieller Alternativstandorte (vgl. Kap. 4),
- Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (Sicht der Stadtentwicklung),
- Berechnung der im erweiterten Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsfläche (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens (Sicht der Stadtentwicklung) sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 7),
- Beurteilung der Erweiterung im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 8) und
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Friedrichshall (vgl. Kap. 9).

Das "Design" der Untersuchung berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie auch im B-Planverfahren verwendet werden kann.

Im Hinblick auf die einzuhaltenden Ziele der Regional- und Landesplanung, insbesondere in Bezug auf den absehbaren Verstoß gegen das Integrationsgebot, sollen



das Regierungspräsidium Stuttgart, der Regionalverband sowie die IHK Heilbronn-Franken und der Handelsverband Württemberg frühzeitig einbezogen werden, um zu klären, ob diese die Vorgehensweise und die abgeleiteten Bewertungen teilen. Dies soll auf Grundlage der Übermittlung des vorliegenden Entwurfs der Untersuchung erfolgen.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Dass das Konzentrationsgebot angesichts der regionalplanerischen Einstufung von Bad Friedrichshall als Unterzentrum erfüllt ist, wird der Vollständigkeit halber dargelegt.

Die Beurteilung des Mikrostandorts auf Grundlage einer Begehung des Standortumfelds im März 2019 sowie überprüfend im August 2020 bezieht sich darüber hinaus zum einen auf das Integrationsgebot bzw. die regionalplanerische Vorgabe zu Vorranggebieten für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, zum anderen auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmeveraussetzung für eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren der Stadt (vgl. Kap. 3).

Die Prüfung von Alternativstandorten erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bad Friedrichshall (vgl. Kap. 4). Die Stadt Bad Friedrichshall hat neun zu prüfende Standorte übermittelt. In Abstimmung mit der Stadt Bad Friedrichshall wurden ergänzend die Entwicklungspotenziale im Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße überprüft, die bereits - auf Grundlage der Beurteilung im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - im Rahmen des Entwurfs der Stellungnahme negativ beurteilt worden waren⁹.

Für die Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf standortgerechte Dimensionierung, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist das Planvorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen.

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

⁹ Büro Dr. Acocella, April 2019, a.a.O., S. 19

Während bei der Frage der Dimensionierung das Gesamtvorhaben in seiner neuen Größe zu beurteilen ist¹⁰, ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen nur entscheidend, welche Erweiterung erfolgt: Die Kaufkraft zum Bestand fließt bereits; der (beibehaltene bzw. wiedererstellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus¹¹.

Im Hinblick auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmeveraussetzung ist zu prüfen, ob die räumliche Einwohnerverteilung unter dem Aspekt der (fußläufigen) Nahversorgung eine Begründung für die Erweiterung des schon bisher großflächigen Vorhabens außerhalb der Zentren der Stadt ergibt.

Die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich des Planstandorts ist entscheidend für die Beurteilung der Dimensionierung (Kap. 7): Diese wird mit dem im Vorhaben zu erwartenden gesamten Umsatz verglichen, wobei ergänzend Wohnbauplanungen berücksichtigt werden (Sicht der Stadt).

Bei positiver Beurteilung ist zugleich das Kongruenzgebot eingehalten (verbindliche landesplanerische Vorgabe); im Hinblick darauf kann darüber hinaus auf die Nachfrage in der Stadt (und im Verflechtungsbereich) abgestellt werden.

Angesichts der Forderungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken werden Berechnungen auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes durchgeführt - wobei gleichzeitig dargelegt wird, warum wir dieses für nicht geeignet halten.

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung sowie auf Nachbargemeinden ist die Ist-Situation in Bad Friedrichshall sowie in den Nachbarstädten/-gemeinden von Bedeutung. Dabei reicht angesichts der vorgesehenen Erweiterung um knapp 250 m² VKF eine Beschränkung auf den Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel aus.

Unsere Erhebung in der Stadt Bad Friedrichshall vom Juli 2018¹² erfüllte 2019 zunächst grundsätzlich noch die - zwischenzeitlich hohen - Anforderungen an die Aktualität der zugrunde liegenden Daten (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses). Dennoch war seitens der Stadt Bad Friedrichshall auf Grundlage einer Liste der 2018 erfassten Betriebe mit Angeboten im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genuss-

¹⁰ Vgl. dazu explizit auch Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel).

¹¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹² Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., S. 22.



mittel überprüft worden, ob sich wesentliche Veränderungen ergeben haben. Lediglich ein 2018 erfasster Getränkemarkt war nicht mehr vorhanden. Im Februar 2020 wurde gutachterlicherseits im Zusammenhang mit der Erhebung des Einzelhandels in den Nachbargemeinden überprüft, ob die 2018 erfassten Betriebe noch vorhanden sind; zusätzliche Betriebe wurden nur berücksichtigt, soweit sie im Zusammenhang mit der Überprüfung "zufällig" aufgefunden wurden. Ein solches asymmetrisches Vorgehen¹³ führt im Ergebnis dazu, dass der Bestand in keinem Fall überschätzt wird, was einem worst-case-Ansatz entspricht (vgl. Kap. 2.2).

Für die Nachbargemeinden Neckarsulm, Untereisesheim, Bad Wimpfen, Offenau, Gundelsheim und Oedheim war eine entsprechende flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung des Lebensmitteleinzelhandels erforderlich. Diese wurde im Februar 2020 durchgeführt. Die Umsätze wurden auf der Grundlage sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit hochgerechnet.

Anstelle des bisher im Entwurf der Stellungnahme enthaltenen Vergleichs des *zusätzlichen* Planumsatzes mit den derzeitigen Umsätzen in der Stadt Bad Friedrichshall ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot abzuleiten, welche Umverteilungen in den Nachbargemeinden maximal ausgelöst werden.

Diese Ableitung erfolgt auf Grundlage eines auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells.

- Im ersten Schritt werden die derzeitigen Kaufkraftströme auf der Grundlage der räumlichen Verteilung von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der zu überwindenden Entfernung modelhaft abgebildet.
- Im zweiten Schritt wird ermittelt, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn das Planvorhaben realisiert wird. (Dabei wird unterstellt, dass die vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes unterstellten Umsätze erreicht werden.)

In Kap. 8 wird dieses Vorgehen zur Beurteilung der Verträglichkeit dargestellt.

Im Ergebnis wird dargestellt, ob angesichts der Umverteilungen wesentliche Beeinträchtigungen der Standortgemeinde sowie der Nachbargemeinden zu erwarten sind; ansonsten ist das Beeinträchtigungsverbot eingehalten (wovon angesichts der Relation zum derzeitigen Umsatz in der Stadt Bad Friedrichshall - wie im Entwurf der Stellungnahme abgeleitet - von Anfang an auszugehen war).

¹³ Weitere evtl. neu entstandene Anbieter sind unberücksichtigt geblieben.

Zwar enthält der Regionalplan eine Agglomerationsregelung, die seit der Änderung 2018 auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt¹⁴. Aber die benachbarten Betriebe (vgl. Kap. 3, insbes. S. 9f.) - ein Fahrradgeschäft und, an dieses angrenzend, ein Baustoffzentrum - sind vom Planvorhaben so verschieden, dass deren Einbeziehung nicht zwingend geboten erscheint.

Die Beurteilung hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, wobei die aktuell vorgeschlagene Fortschreibung mit berücksichtigt wird (je Grundsätze und Ziele).

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁵ ein realitätsnaher worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Für das zu beurteilende Vorhaben sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, 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 Lebensmitteleinzelhandels in Bad Friedrichshall zum Tragen kommt,
- Vollbelegung der gesamten Verkaufsfläche ausschließlich mit den Hauptsortimenten eines Lebensmitteldiscounters (ohne Berücksichtigung von Aktionsflächen) sowie im Hinblick auf die ausgelösten Umverteilungen ausschließliche Belegung der Erweiterungsfläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln,
- möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet,

¹⁴ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.5 (Ziel) sowie 17. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Ergänzung der Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.3.2.5.

¹⁵ 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).



- 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 in einem Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (AUCH KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)

Da die Standortgemeinde Bad Friedrichshall als Unterzentrum ausgewiesen ist, wird das **Konzentrationsgebot**¹⁶, das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist¹⁷, eingehalten.

Zwar ist für die Stadt kein regionalplanerischer Nahbereich ausgewiesen, aber die Gemeinden Oedheim (rd. 6.500 Einwohner) und Offenau (rd. 2.950 Einwohner) gehören zum Verwaltungsraum, auf den die Aussagen zu den Nahbereichen im Verdichtungsraum zu beziehen sind¹⁸.

Der Planstandort liegt im Stadtteil Kochendorf an der Bergrat-Bilfinger-Straße im Gewerbegebiet "Schmauswinkel" zwischen B 27 und Schleusenkanal.

Das Umfeld ist gewerblich geprägt; hier finden sich einige Handelsbetriebe (vgl. Foto 1ff.).

Weiter im Süden findet sich an der Schultheiß-Seeber-Straße darüber hinaus ein Getränkemarkt.

¹⁶ IEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.2 (Ziel).

¹⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

¹⁸ Regionalplan 2020, Begründung zu Plansatz 2.3.3 und 2.3.4 (je Ziel).

Foto 1: Bestehender Discounter



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 2: Benachbartes Fahrradgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 3: Nördlich gelegenes Baustoffzentrum



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 4: Benachbarter Fahrzeughandel



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Wohnbebauung findet sich im direkten Umfeld nicht. Somit handelt es sich um einen nicht integrierten Standort.

Mithin wird das Integrationsgebot¹⁹ nicht eingehalten; das Vorhaben entspricht darüber hinaus nicht dem Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung²⁰.

Angesichts der Lage außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte steht das Vorhaben auch in Widerspruch zu dieser Vorgabe des Regionalplans²¹.

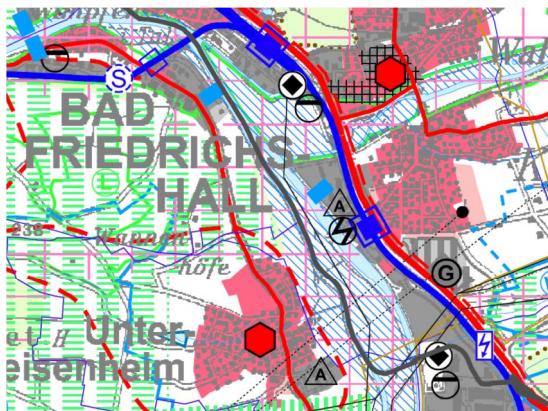
¹⁹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2.

²⁰ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.1 (1) (Grundsatz).

²¹ Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel).



Karte 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte - Bad Friedrichshall



Quelle: Regionalplan 2020, Ausschnitt Raumnutzungskarte

Etwas weniger weit entfernt als der Wohnsiedlungsbereich von Kochendorf-Süd liegt der S-Bahn-Halt Bad Friedrichshall-Kochendorf.

Foto 5: Wohnsiedlungsbereich Kochendorf-Süd
- Bahnhof-/ Moltkestraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 6: S-Bahn-Halt Bad Friedrichshall-
Kochendorf



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Allerdings ist die Entfernung mit mehr als 500 Metern eher nicht geeignet als Begründung für den im Regionalplan gewünschten Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr²².

Angesichts der Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren (vgl. Karte 2) kommt **entsprechend dem Einzelhandelskonzept eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich nicht in Frage**²³.

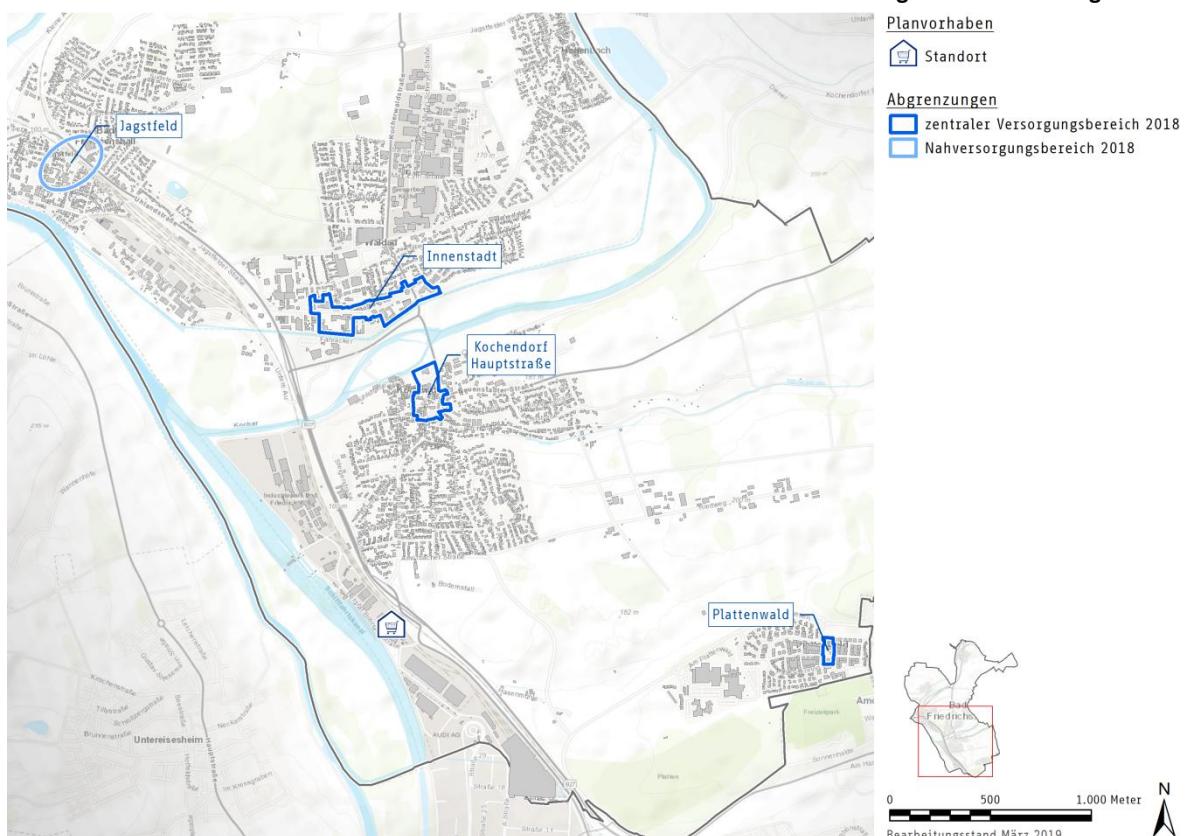
²² Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.3.2.1 (1) (Grundsatz).

²³ Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 96ff.) sowie Büro Dr. Acocella 2012, Kap. 10.2.1 (S. 155ff.).

Eine Ausnahme sieht das Einzelhandelskonzept lediglich für integrierte Standorte vor, wobei bei einer entsprechenden Ansiedlung zum einen eine standortgerechte Dimensionierung und zum anderen eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation als Erfordernisse angeführt werden²⁴.

Das Vorhaben steht schon deshalb **in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept**, weil es sich nicht um einen integrierten Standort handelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich bei der Erweiterung eines bestehenden Betriebes die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessert. Allerdings ist der Markt der einzige mit umfangreicherem Lebensmittelangebot in Kochendorf-Süd (vgl. auch Karte 8, S. 34).

Karte 2: Planstandort und Zentren der Stadt Bad Friedrichshall (Vorschlag Fortschreibung EHK)



Anmerkung: die Abgrenzungen entsprechend dem Vorschlag für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weichen nur geringfügig von den Abgrenzungen des geltenden Einzelhandelskonzeptes ab.

Quelle: Büro Dr. Acocella, Feb. 2019 (Karten 12f. und 15f.); Stadt Bad Friedrichshall; Kartengrundlage: Stadt Bad Friedrichshall; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

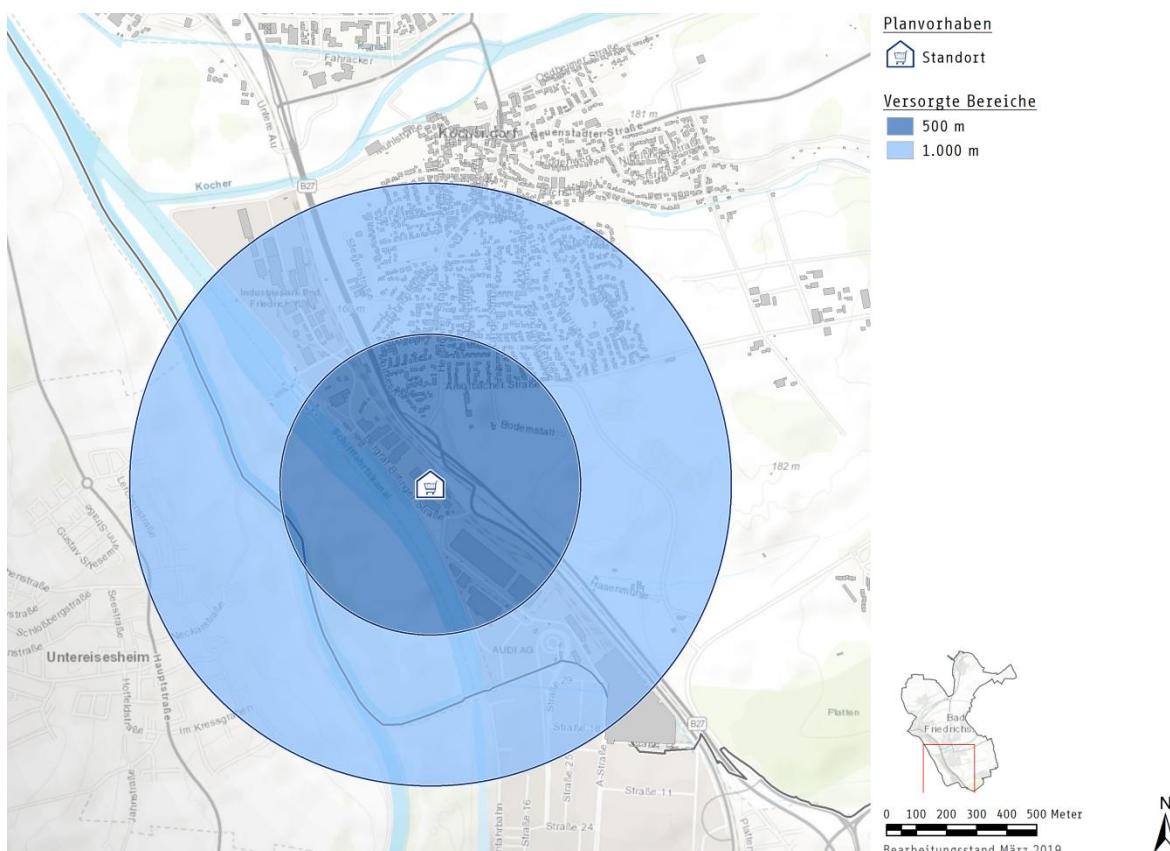
²⁴ Ebd. S. 97 bzw. S. 157.

Deshalb wird im Weiteren untersucht, ob das Vorhaben zumindest quantitativ einer Verbesserung der Nahversorgung dient (Kap. 7).

Im 500 Meter-Umkreis (vgl. Karte 3) - der allerdings den Siedlungsbereich jenseits von Bahnlinie/ Bundesstraße umfasst - leben knapp 3% der Einwohner der Stadt, in einem Umkreis von 1.000 Meter rd. 13%. Auf Kochendorf-Süd entfällt etwa ein Viertel der Einwohner der Stadt Bad Friedrichshall²⁵.

Südlich der Amorbacher Straße ist in einem Bereich, der überwiegend im 500 Meter-Umkreis liegt, auf gut 2 ha Wohnbebauung vorgesehen (B-Plan "Obere Fundel"), so dass dort etwa 200 zusätzliche Einwohner zu erwarten sind.

Karte 3: Planstandort und Umkreise von 500 und 1.000 Meter



Quelle: Stadt Bad Friedrichshall; Kartengrundlage: Stadt Bad Friedrichshall; Esri, HERE, Delorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

²⁵ Der Anteil des gesamten Stadtteils Kochendorf (knapp die Hälfte der Einwohner der Stadt) ist nicht aussagestark, da dieser auch den Kernstadtgebiet mit der Innenstadt umfasst.

4. POTENZIELLE ALTERNATIVSTANDORTE

Im Hinblick auf eine potenzielle Zielabweichung ist entscheidend, dass für den Lebensmitteldiscounter kein besser geeigneter Standort verfügbar ist.

Für die Identifizierung möglicher Standortalternativen wurden die folgenden Aspekte von städtischer Seite berücksichtigt:

- Zunächst wurden die nahversorgungsbezogenen Ergebnisse des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes genutzt²⁶ (vgl. Karte 4, folgende Seite sowie Karte 8, S. 34): Aus städtischer Sicht erscheint eine Umsiedlung an einen bereits gut nahversorgten Standort ebensowenig sinnvoll wie an einen Standort, der nur ein geringes Potenzial nicht fußläufig nahversorgter Einwohner aufweist. Damit kommen v.a. Standorte in Kochendorf-Süd (3.450 Einwohner ohne fußläufige Nahversorgung) sowie im nordöstlichen Bereich der Kernstadt (rd. 2.200 nicht fußläufig nahversorgte Einwohner) in Frage, wobei letzterer angesichts der Angebote in der Kernstadt (Doppelstandort Kaufland/ Lidl) unter quantitativen Aspekten eher nachrangig ist.

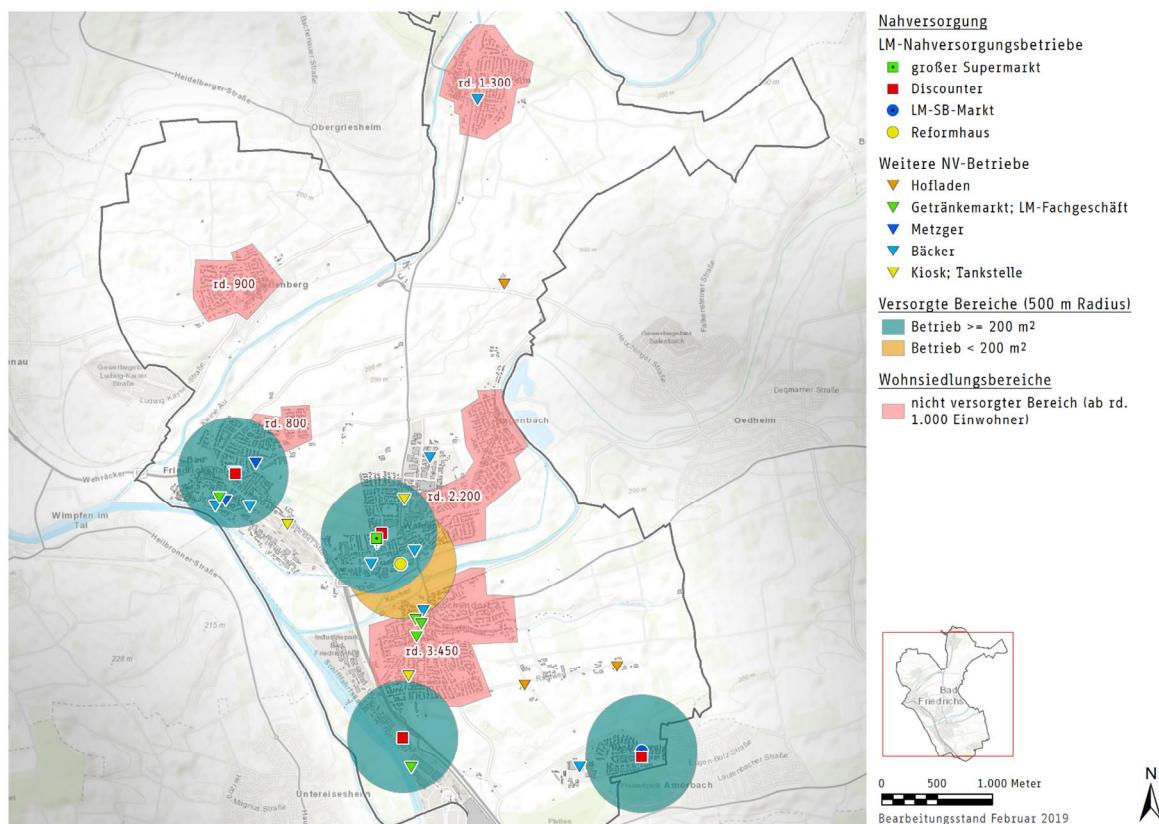
Angesichts der Bedeutung des Aldi-Marktes für die Nahversorgung in Kochendorf-Süd kommt im Ergebnis als Ersatz nur ein Alternativstandort in diesem Stadtbereich in Frage.

- Dabei kommen für eine Aldi-Filiale in der vorgesehenen Größe geeignete Standorte nur in besserer Lage in Frage, d.h. andere nicht integrierte Standorte müssen nicht in die Prüfung mit einbezogen werden.

²⁶ Büro Dr. Acocella, Februar 2019, insbes. Karte 10 (S. 66).



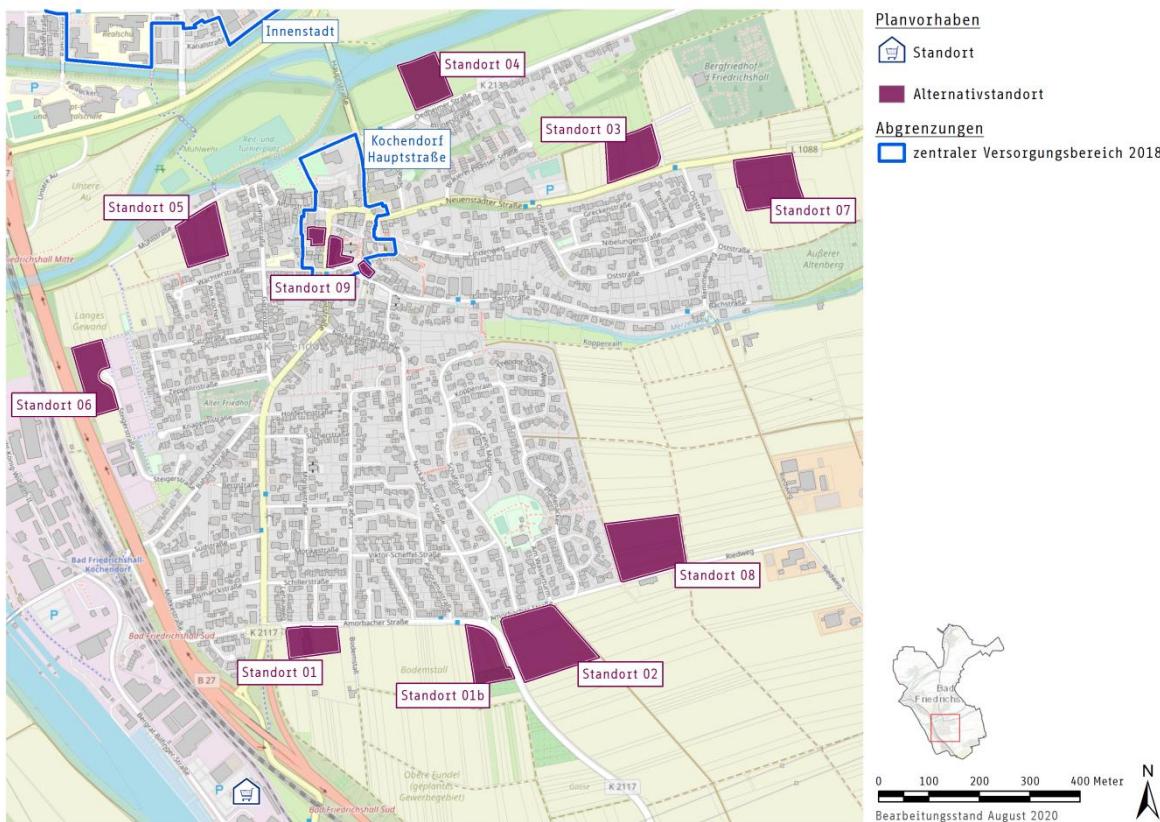
Karte 4: Nahversorgungssituation in Bad Friedrichshall schematisch



Quelle: Büro Dr. Acocella, Februar 2019, Karte 10; eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2018; Kartengrundlage: Stadt Bad Friedrichshall; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

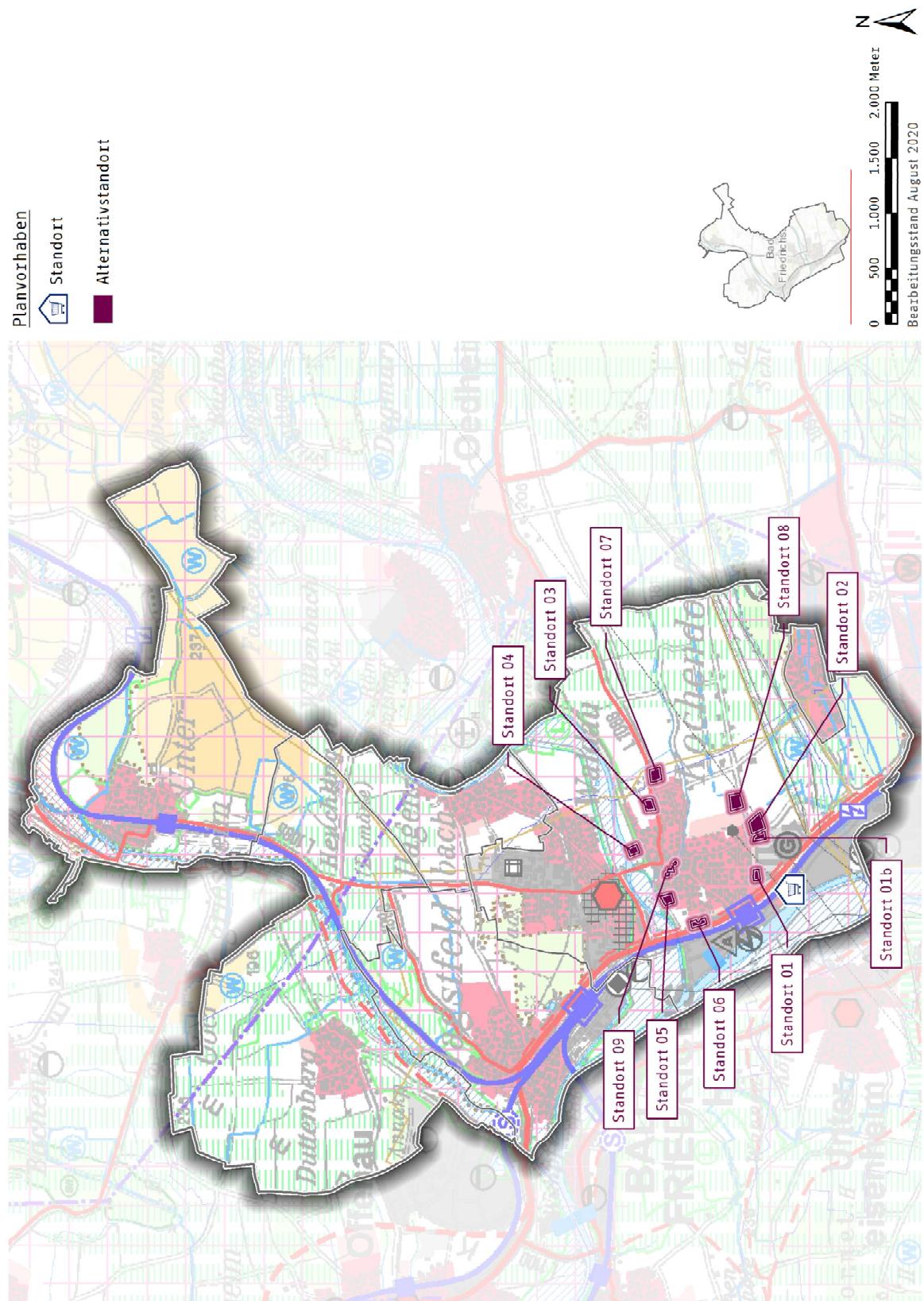
In den folgenden Karten sind die neun gutachterlich beurteilten potenziellen Alternativstandorte dargestellt, wobei eine Darstellung auch vor dem Hintergrund der Raumnutzungskarte sowie des FNP erfolgt.

Karte 5: Potenzielle Alternativstandorte



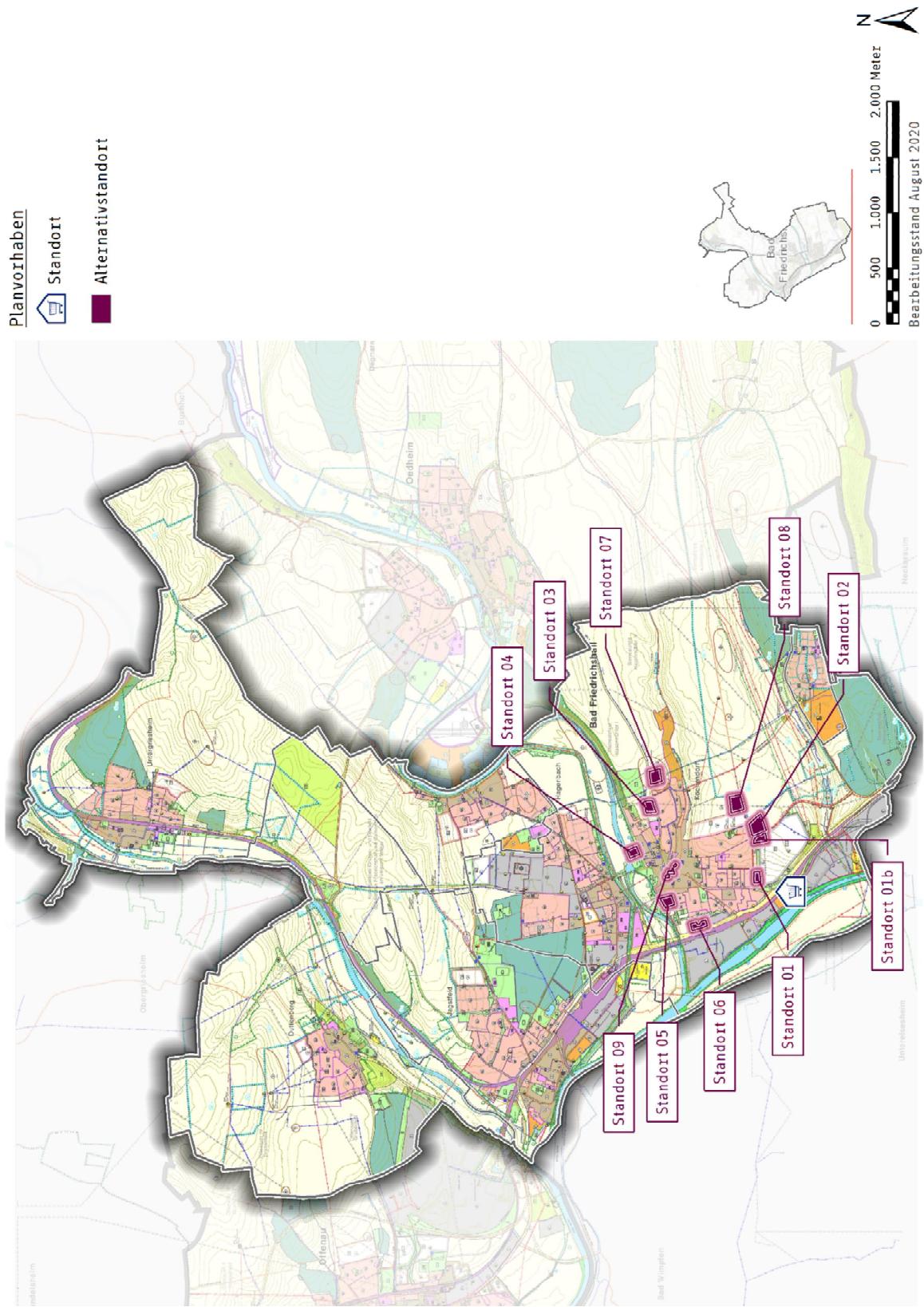
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Bad Friedrichshall; Büro Dr. Acocella, Feb. 2019 (Karte 13);
Kartengrundlage: Stadt Bad Friedrichshall, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 6: Potenzielle Alternativstandorte in der Raumnutzungskarte



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Bad Friedrichshall; Regionalplan 2020, Ausschnitt Raumnutzungskarte

Karte 7: Potenzielle Alternativstandorte im FNP



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Bad Friedrichshall; FNP



4.1 Standort 01: Südlich der Amorbacher Straße

Der Standort (derzeit Brachfläche, im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) und Vorranggebiet Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, im FNP als geplante Wohnbaufläche, geplante Grünfläche und geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen; vgl. Karte 6, S. 16 und Karte 7, S. 17) liegt direkt südlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, südlich der Amorbacher Straße direkt im Anschluss an die Abzweigung von der Heilbronner Straße (K 2117), etwa 700 Meter südlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Da die K 2117 die direkte Verbindung zur B 27 darstellt, ist die verkehrliche Erreichbarkeit sehr gut.

Foto 7: Standort 01 - von der Lange Straße nach Süden



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 8: Standort 01 - von der Lange Straße nach Südwesten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

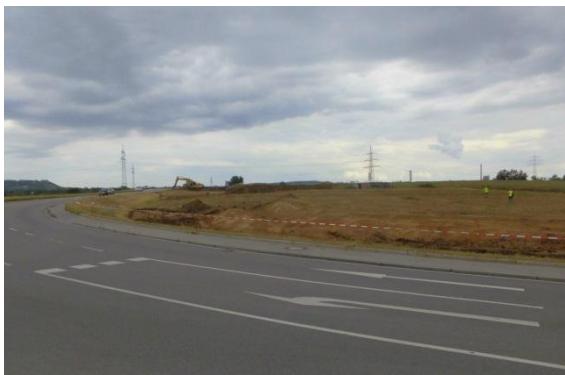
Der Standort ist vom Gemeinderat für die Realisierung kostengünstigen Wohnungsbaus vorgesehen. Eine konkrete Planung oder Ausschreibung dieser Fläche ist noch nicht erfolgt. Auf dieses Vorhaben soll aber angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs nicht verzichtet werden.

4.2 Standort 01b: Südlich der Amorbacher Straße

Der Standort (derzeit Brachfläche, im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) und Vorranggebiet Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, im FNP als geplante Wohnbaufläche, geplante Grünfläche und geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen; vgl. Karte 6, S. 16 und Karte 7, S. 17) liegt ebenfalls südlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, südlich der Amorbacher Straße direkt westlich der K 2117 in Richtung

Neckarsulm, etwa 750 Meter südlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Auch hier ist die verkehrliche Erreichbarkeit gut.

Foto 9: Standort 01b - von der Neckarsulmer Straße nach Süden



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 10: Standort 01b - von der Neckarsulmer Straße nach Süden



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Auch für diesen Standort ist ein Wohngebiet vorgesehen, auf das angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs ebenfalls nicht verzichtet werden soll.

4.3 Standort 02: Südlich der Amorbacher Straße

Auch dieser Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, nach dem FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; vgl. Karte 7, S. 17) liegt südlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, südlich der Amorbacher Straße direkt östlich der K 2117 in Richtung Neckarsulm, gut 750 Meter südöstlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Auch hier ist die verkehrliche Erreichbarkeit somit gut.

Foto 11: Standort 02 - von Am Wasserturm nach Süden



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 12: Standort 02 - von Am Wasserturm nach Südwesten



Quelle: eigenes Foto, August 2020



Die Fläche ist faktisch nicht verfügbar, da es sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt. Hierzu mussten seitens der Stadt verbindliche Zusagen an die Landwirte im Rahmen der Umlegungsverhandlungen zum SPC gemacht werden.

4.4 Standort 03: Nördlich der Neuenstadter Straße

Der Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, nach dem FNP als geplante Grünfläche (Sportplatz) ausgewiesen; vgl. Karte 7, S. 17) liegt im Nordosten von Kochendorf-Süd, unmittelbar nördlich der Wohnbebauung im Bereich Ost-/ Nibelungenstraße, westlich der Straße zum Bergfriedhof, direkt an der L 1088, die nach Oedheim führt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist damit gut.

Allerdings liegt der Standort topographisch deutlich höher als das Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße, etwa 450 Meter östlich von diesem, sodass die fußläufige Nutzbarkeit für einen großen Teil der Einwohner trotz der räumlichen Nähe nur eingeschränkt gegeben ist.

**Foto 13: Standort 03 - Neuenstadter Straße
Richtung Westen**



Quelle: eigenes Foto, August 2020

**Foto 14: Standort 03 - von der Straße zum
Bergfriedhof Richtung Nordwesten**



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Bei der Fläche handelt es sich um ein flächenhaftes archäologisches Bodendenkmal (römisches Kastell). Darüber hinaus spricht die unmittelbare Nachbarschaft zum Friedhof gegen eine Belegung mit Einzelhandel.

4.5 Standort 04: Nördlich der Oedheimer Straße

Der Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, nach dem FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; vgl. Karte 7, S. 17) liegt unmittelbar nördlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, nördlich der Oedheimer Straße (K 2139) und der an dieser zu findenden Wohnbebauung zwischen Oedheimer Straße und dem Kocher, etwa 150 Meter nord-(öst)lich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Die verkehrliche Erschließbarkeit ist als schwierig einzuschätzen.

Foto 15: Standort 04 - vom Kocherufer Richtung Osten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 16: Standort 04 - vom Kocherufer Richtung Süden



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Der Standort in der Kocheraue liegt im Überschwemmungsgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet. Eine Belegung mit Einzelhandel kommt auch deshalb nicht in Frage.

4.6 Standort 05: Südlich der Mühlstraße

Der Standort (derzeit Brachfläche, im Regionalplan zu einem kleinen Teil als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend), im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen; vgl. Karte 6, S. 16 und Karte 7, S. 17) liegt unmittelbar nordwestlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, am westlichen Ende der Mühlstraße, westlich anschließend an eine von der Feuerwehr genutzte Garage, etwa 150 Meter westlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Nordwestlich findet sich jenseits der Mühlstraße der Reiterverein. Der Zugang ist ausschließlich durch diese Wohnstraße möglich, sodass die verkehrliche Erschließbarkeit nicht möglich ist.



Foto 17: Standort 05 (westlicher Bereich) - von der Mühlstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 18: Standort 05 (westlicher Bereich) - von der Mühlstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 19: Standort 05 (östlicher Bereich) - von der Mühlstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 20: Standort 05 (östlicher Bereich) - von der Mühlstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Darüber hinaus handelt es sich z.T. um Überschwemmungsgebiet und einen Retentionsraum.

Der Standort kommt für eine Einzelhandelsnutzung nicht in Frage.

4.7 Standort 06: Westlich der Steigerstraße

Der Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, sowie nach dem FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen; vgl. Karte 6, S. 16 und Karte 7, S. 17) liegt unmittelbar westlich des nördlichen Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, zwischen Steigerstraße und B 27, gut 450 Meter (süd-)westlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Eine direkte Anbindung an die B 27 ist nicht vorhanden, sodass die Erschließung über die Steigerstraße erfolgen müsste. Eine ausreichende verkehrliche Anbindung erscheint nicht möglich.

Im Umfeld finden sich Ansätze gewerblicher Nutzungen.

Foto 21: Standort 06 von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 22: Standort 06 von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 23: Standort 06 von Südosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 24: Standort 06 von Südosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Darüber hinaus ist nach Auskunft der Stadt Bad Friedrichshall kein Flächenerwerb möglich.

4.8 Standort 07: Südlich der L 1088

Der Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, nach dem FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; vgl. Karte 7, S. 17) liegt nordöstlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, direkt südlich der L 1088, die nach Oedheim führt, deutlich von der Wohnbebauung im Bereich Ost-/ Nibelungenstraße abgesetzt. Dennoch liegt der Standort deutlich näher zur Wohnbebauung als der derzeitige Standort (vgl. Kap. 3). Die verkehrliche Erreichbarkeit ist darüber hinaus gut.

Allerdings liegt der Standort ebenso wie Standort 03 topographisch deutlich höher als das Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße, gut 700 Meter östlich von diesem, sodass die fußläufige Nutzbarkeit für einen großen Teil der Einwohner trotz der (bedingten) räumlichen Nähe nur eingeschränkt gegeben ist.



Foto 25: Standort 07 von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 26: Standort 07 von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Allerdings ist die Fläche in der FNP-Fortschreibung für dringenden Wohnraumbedarf vorgesehen.

4.9 Standort 08: Nördlich des Riedweges

Der Standort (derzeit landwirtschaftlich genutzt, nach dem FNP als Fläche für die Landwirtschaft mit geplanter Wohnbaufläche ausgewiesen; vgl. Karte 7, S. 17) liegt unmittelbar südwestlich des Siedlungsbereichs von Kochendorf-Süd, gut 700 Meter südöstlich des Nahversorgungszentrums Kochendorf Hauptstraße. Die Erschließung müsste über Riedweg und Amorbacher Straße erfolgen und ist damit als unzureichend anzusehen.

Foto 27: Standort 08 - vom Riedweg nach Nordosten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 28: Standort 08 - vom Riedweg nach Osten



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Darüber hinaus ist die Fläche in der FNP-Fortschreibung für dringenden Wohnraumbedarf vorgesehen

4.10 Standort 09: Potenzialflächen im Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße

Ideal wäre zwar eine Verlagerung an einen Standort im Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße, da hier mit einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben (vgl. Kap. 7.1) sowohl die Nahversorgungslücke in Kochendorf-Süd geschlossen als auch das Nahversorgungszentrum gestärkt werden könnte. Aber die im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens dargestellten Entwicklungspotenziale²⁷, für die eine Entwicklungskonzeption erarbeitet worden war (STEG) und für die sich eine Firma als Bauträger für die Teilflächen 1 und 2 beworben hat²⁸, haben keine ausreichende Größe für das Vorhaben: Das Vorhaben ist im historisch geprägten Ortskern nicht möglich.

Am Standort westlich der Hauptstraße (Teilfläche 1, ca. 1.150 m²) wird ein Wohngebäude entstehen.

Foto 29: Standort 09 - Potenzialfläche westlich der Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 30: Standort 09 - Potenzialfläche westlich der Hauptstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Östlich der Hauptstraße (Teilfläche 2, ca. 1.900 m²) wurden die Gebäude weitgehend entfernt (vgl. Foto 31f.). Bei einer Neubebauung sind aus städtischer Sicht 500 m² Nahversorgung im Erdgeschoss erwünscht. Neben Einzelhandelsnutzungen sind hier auch Gastronomie, Lebensmittelhandwerk oder Dienstleistungsnutzungen denkbar.

²⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., Karte 13 (S. 107).

²⁸ Dieser Bewerber hat den vorläufigen Zuschlag für eine Teilfläche erhalten, um mit möglichen Interessenten Verhandlungen aufzunehmen. Dies war für den Herbst 2020 vorgesehen. Die Detailplanung wird dann in Zusammenarbeit mit möglichen Mietinteressenten (Lebensmittelhandwerk, Gastronomie etc.) erfolgen.



Foto 31: Standort 09 - Potenzialfläche östlich der Hauptstraße



Quelle: Foto Stadt Bad Friedrichshall, Okt. 2020

Foto 32: Standort 09 - Potenzialfläche östlich der Hauptstraße



Quelle: Foto Stadt Bad Friedrichshall, Okt. 2020

Im Erdgeschoss des Fachwerkhauses zwischen Bach- und Hirschbrunnenstraße befindet sich ein Leerstand (Teilfläche 3, insgesamt ca. 700 m²). Derzeit wird ein Vergabeverfahren zur Veräußerung der Liegenschaft an einen Investor durchgeführt.

Foto 33: Standort 09 - Potenzialfläche Bach-/Hirschbrunnenstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

Foto 34: Standort 09 - Potenzialfläche Bach-/Hirschbrunnenstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2020

4.11 Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es keinen wirklich geeigneten Alternativstandort für den Aldi-Markt gibt:

- Der (bereits im Gutachten zum EHK thematisierte) Standort im Nahversorgungszentrum Kochendorf Hauptstraße kommt angesichts der Flächengrößen und der aktuellen Planungen nicht in Frage.
- Die Standorte 02-06 kommen aus unterschiedlichen Gründen nicht in Frage.
 - Bei Standort 02 handelt es sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden.
 - Standort 03 stellt ein flächenhaftes archäologisches Bodendenkmal (römisches Kastell) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof dar.
 - Die Standorte 04 und 05 liegen im Überschwemmungsgebiet des Kochers und sind darüber hinaus verkehrlich nicht zu erschließen.
 - Letzteres gilt auch für Standort 06, wobei in diesem ansatzweise gewerblich geprägten Gebiet nach Auskunft der Stadt kein Flächenerwerb möglich ist.
- Gegen die Standorte 01, 01b, 07 und 08 spricht jeweils "nur" das Argument "dringender Wohnraumbedarf".
 - Bei den Standorten 01, 01b und 08 wäre eine verkehrliche Anbindung grundsätzlich vorstellbar.
 - Bei Standort 07 ist - trotz des derzeit fehlenden direkten Bezugs zu umgebender Wohnbebauung - eine deutlich größere Nähe zur Wohnbebauung gegeben als am bisherigen Aldi-Standort.

Aber die Erforderlichkeit von Flächen für den Wohnungsbau ist fraglos gegeben: Derzeit wird der Flächennutzungsplan der vVG fortgeschrieben. Auf Grund der Lage von Bad Friedrichshall im Verdichtungsraum Stuttgart²⁹ belaufen sich die Prognosen für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf auf ca. 30 ha. Insofern besteht auch seitens der Stadt ein besonderes Interesse an der Ausweisung von Wohnbauflächen. Auf Grund der Vielzahl von Restriktionen im Gemeindegebiet (Verkehrswege, Flussauen etc.) wird es ohnehin nicht einfach, diese Flächenansprüche überhaupt zu realisieren.

²⁹ LEP 2002, Anhang zu Plansatz 2.1.1 (Raumkategorien): Verdichtungsräume. Der Regionalplan rechnet Bad Friedrichshall zum Verdichtungsraum Heilbronn; Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme 1).



5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Aldi-Markt wird eine Größe von knapp 1.160 m² VKF angestrebt. Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG: "*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.*"³⁰

Sowohl im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung (auch Kongruenzgebot) ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs- typenübergreifend statt³¹.

In einem Lebensmitteldiscounter sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten³². Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) davon aus-

³⁰ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

³¹ 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 2001 auf rd. 35% gestiegt werden und erreicht aktuell (2019) rd. 45%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 26% (2001); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte wieder den Marktanteil von 1991 (rd. 31%).

³² Daneben ist in einem Lebensmitteldiscounter in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

gegangen, dass im erweiterten Vorhaben 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend

- dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshall um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente³³,
- dem Regionalplan um nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente³⁴,
- Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente³⁵.

Zukunftsfähiger B-Plan

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen (Flexibilisierungsansatz).

Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmitteldiscountern übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.
- Die im Hinblick auf ihre Auswirkungen problematischen, allerdings hinsichtlich dieser kaum zu fassenden Aktionswaren (regelmäßig, inzwischen häufig zweimal wöchentlich, wechselnd), sollten darüber hinaus auf max. 15% der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmittelmärkten regelmäßig nicht überschritten. Diese dienen auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz wird dafür die Flä-

³³ Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, Tab. 7 (S. 94) sowie Büro Dr. Acocella 2012, Tab. 7 (S. 154).

³⁴ Regionalplan 2020: Begründung zu 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 - Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel.

³⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.



chenleistung von Aldi Süd aus dem Jahr 2018 von rd. 10.410 €/ m² VKF angesetzt³⁶. Damit ist im auf 1.160 m² VKF erweiterten Aldi-Markt ein Umsatz von rd. 12,1 Mio. € (rd. 10,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zu erwarten. In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Da Umverteilungen lediglich durch die Erweiterung ausgelöst werden, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot lediglich auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen. Für die Erweiterung um 250 m² VKF errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 2,6 Mio. €.

6. IST-SITUATION IN BAD FRIEDRICHSHALL UND DEN NACHBARGEMEINDEN

Im Juli 2018 war im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in **Bad Friedrichshall** ein Angebot von rd. 7.925 m² VKF erhoben worden³⁷. Auf dieser Fläche wurde ein Umsatz von rd. 43 Mio. € erzielt.

Im Hinblick auf die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Februar 2020 überprüft, ob das im Juli 2018 erfasste Angebot im hier relevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel noch vorhanden ist (vgl. Kap. 2.1). Demnach sind insgesamt gut 1.000 m² VKF in diesem Sortimentsbereich entfallen, während die zusätzlichen Verkaufsflächen im Sinne eines worst-case-Ansatzes unberücksichtigt blieben. Somit ist die Verkaufsfläche auf mindestens rd. 6.800 m² zurückgegangen; der aktuelle Umsatz beträgt mindestens rd. 37,7 Mio. €.

Die örtliche Kaufkraft³⁸ errechnet sich in der Stadt Bad Friedrichshall für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 42,8 Mio. €. Somit sind leichte Kaufkraftabflüsse aus der Stadt zu verzeichnen (Bindungsquote/ Zentralität mindestens

³⁶ bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2019/20, S. 30 u. 31. Diese Flächenleistung liegt um nahezu 60% über der von Discountern insgesamt 2018 erreichten Flächenleistung von rd. 6.630 €/ m² VKF. Angesichts des Standorts spricht nichts für eine bezogen auf Aldi überdurchschnittliche Flächenleistung. Für das Jahr 2019 wird zwischenzeitlich eine geringere Flächenleistung von rd. 9.130 €/ m² VKF angegeben; vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020/21, S. 24 u. 30f.

³⁷ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., Tab. 2 (S. 28). Die Erhebung erfolgte sortimentsgenau: Die Verkaufsfläche wurde (anders als beim Schwerpunktprinzip) nicht dem jeweiligen Hauptsortiment des Betriebes zugerechnet, sondern die Teilflächen wurden den angebotenen Sortimenten zugerechnet; vgl. dazu ebd., S. 22f.

³⁸ Diese ergibt sich aus der Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandels-relevante Kaufkraftkennziffern 2020.

rd. 88%) - die aber darauf zurückzuführen sein können, dass neue Angebote nicht systematisch erfasst worden sind.

[Da es sich beim zu beurteilenden Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelanbieters handelt, wird die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessert; vgl. Karte 4, S. 14.]

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel auch für die **Nachbargemeinden** dargestellt, wie sie sich auf der Grundlage der Erhebung im Februar 2020 darstellt.

Tab. 1: Ist-Situation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in den Nachbargemeinden
- Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Stadt/ Gemeinde	VKF	VKF-Anteile			Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		IS/ OZ	NZen	s.i.			
Bad Friedrichshall	6.775	3%	26%	53%	19%	37,7	42,8
Oedheim	1.425	1%		0%	99%	7,2	15,6
Offenau	1.175	11%		5%	84%	7,0	6,8
Bad Wimpfen	2.925	27%		0%	73%	15,6	18,1
Gundelsheim	2.675	10%		83%	7%	14,1	16,5
Neckarsulm	17.350	1%	1%	19%	79%	113,0	60,1
Untereisesheim	625	0%		9%	91%	2,9	10,0
Summe	32.950	5%	6%	28%	62%	197,6	169,9
							116%

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum NZen = weitere Zentren (Bad Friedrichshall: ZVB Hauptstraße, NVZ Jagstfeld, NVB Plattenwald; Neckarsulm: NZ Heidelberger Straße)

s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

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

Quelle: eigene Erhebung Februar 2020; eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2018; IfH; EHI;
www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt;
eigene Berechnungen

Lediglich in Bad Friedrichshall und in Gundelsheim findet sich das Angebot weit überwiegend an integrierten Standorten; in den übrigen Städten/ Gemeinden finden sich jeweils mehr als 70% des Angebots an nicht integrierten Standorten.

Deutliche Kaufkraftabflüsse sind aus Oedheim und Untereisesheim zu verzeichnen; nach Neckarsulm fließt in erheblichem Ausmaß Kaufkraft zu.



7. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS UND KONGRUENZGEBOT

7.1 Standortgerechte Dimensionierung (Sicht der Stadt)

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept setzt eine Ansiedlung außerhalb der Zentren voraus, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist³⁹ - auch wenn vorliegend die Anforderung eines integrierten Standortes nicht erfüllt ist (Kap. 3) und sich die räumliche Nahversorgungssituation bei einer Erweiterung nicht verbessert.

Um zu beurteilen, ob das erweiterte Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, wurde der im erweiterten Markt insgesamt zu erwartende Umsatz (Kap. 5) in Relation zur Nachfrage im fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) und in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 Meter) gesetzt (vgl. zu den Einwohneranteilen Kap. 3).

- Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 Meter Luftlinie⁴⁰) versorgen würde.
- In der Realität allerdings ist dieser Idealfall - selbst bei Neuansiedlungen - 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 ist⁴¹.

In Tab. 2 (folgende Seite) sind die im erweiterten Aldi-Markt maximal zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld gegenübergestellt.

Der auf 1.160 m² VKF erweiterte Aldi-Markt ist selbst bei Abstellen auf den erweiterten fußläufigen Einzugsbereich von 1.000 m als nicht standortgerecht dimensioniert

³⁹ Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., S. 96f. sowie Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., S. 155 u. 157.

⁴⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., S. 65.

⁴¹ Dadurch kann vermieden werden, dass sich für einen weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt.

anzusehen: Der Umsatz erreicht nahezu das Doppelte der Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich⁴².

Somit ist auch die **zweite Ausnahmeveraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Bereiche nicht erfüllt.**

Dies ist in erster Linie auf die periphere Lage des Vorhabens zurückzuführen (vgl. Karte 8, folgende Seite).

Tab. 2: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, 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	1,1	5,5	10,9	995%	198%
Drogerie/ Parfümerie	0,1	0,7	1,2	839%	167%
Summe	1,2	6,2	12,1	977%	194%

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

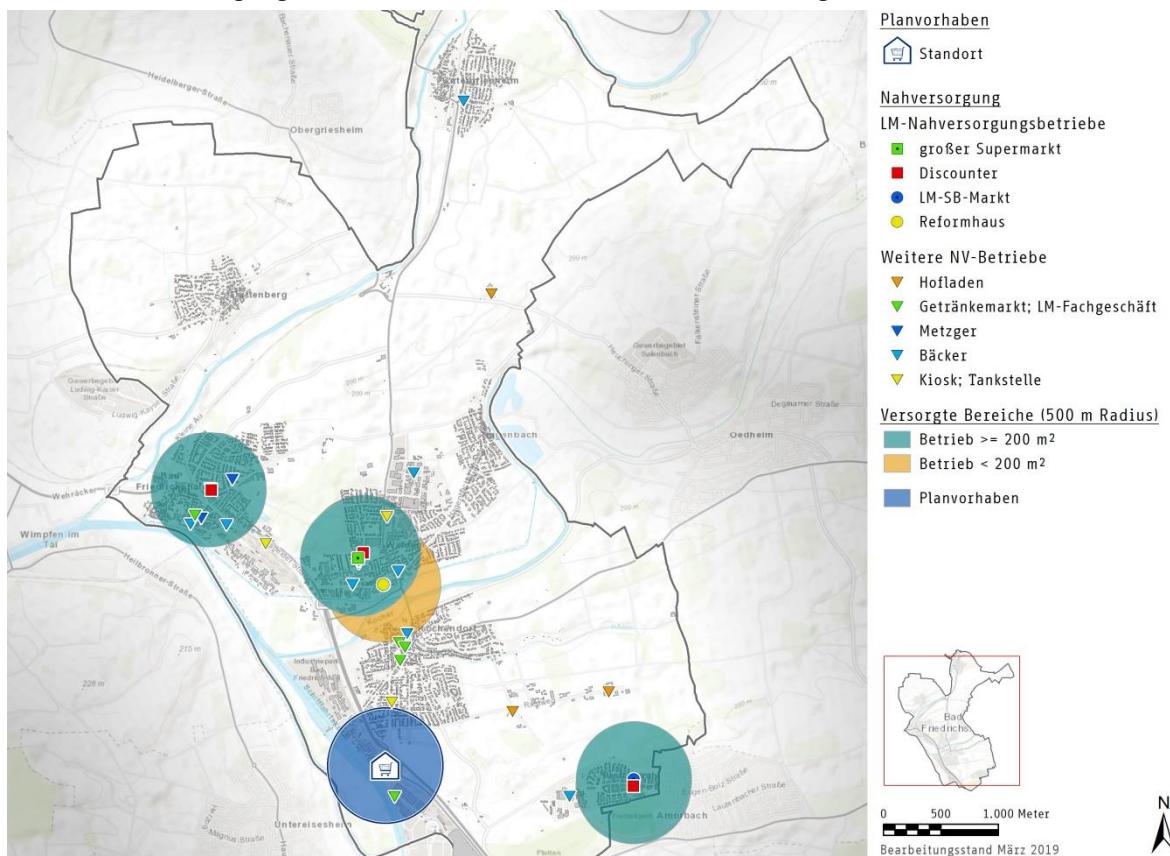
Quelle: Stadt Bad Friedrichshall; Hahn-Gruppe; IFH Köln (2020); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

In Kochendorf-Süd lebt etwa ein Viertel der Einwohner der Stadt Bad Friedrichshall. Auf diese entfällt in den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) bzw. Drogerie/ Parfümerie eine Kaufkraft von rd. 11,3 bzw. 1,5 Mio. €. Der im Vorhaben insgesamt maximal zu erwartende Umsatz liegt selbst bei Ansatz der hier unterstellten hohen Flächenleistung (knapp) unter dieser Kaufkraft. An einem zentral in Kochendorf-Süd gelegenen (integrierten) Standort wäre **das erweiterte Vorhaben mithin als standortgerecht dimensioniert anzusehen.** Allerdings wurde in Kap. 4 dargelegt, dass kein solcher Alternativstandort realisierbar ist.

⁴² Dies ist nur zum Teil auf die im Hinblick auf den worst-case-Ansatz zugrunde gelegte hohe Flächenleistung von Aldi zurückzuführen: Selbst wenn nur die durchschnittliche Flächenleistung von Discounter angesetzt würde, würde der erweiterte Markt die im Umkreis von 1 km vorhandene Kaufkraft noch um etwa ein Viertel übersteigen. Auch bei Berücksichtigung der Wohnbauplanung südlich der Amorbacher Straße (vgl. Kap. 3) liegt der Umsatz noch bei mehr als dem Einerhalbfachen der Kaufkraft im 1.000 Meter-Radius, bei reduzierter Flächenleistung um etwa ein Sechstel über der Kaufkraft.



Karte 8: Nahversorgungssituation in Bad Friedrichshall und Beitrag des Planvorhabens



Quelle: Büro Dr. Acocella, Februar 2019 (Karte 10); Kartengrundlage: Stadt Bad Friedrichshall; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

7.2 Kongruenzgebot (verbindliche landesplanerische Vorgabe)

Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb von Kochendorf-Süd angewiesen ist (vgl. Kap. 7.1), dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des regionalplanerischen Nahbereichs) - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt⁴³. Somit **hält das erweiterte Vorhaben das Kongruenzgebot in jedem Fall ein**⁴⁴.

⁴³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4. Der Einzelhandelserlass trifft dabei selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, d.h. vorliegend mehr als die Gesamtstadt Bad Friedrichshall.

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).

Allerdings reichte diese Herleitung der Einhaltung des Kongruenzgebotes dem Regionalverband Heilbronn-Franken nicht aus: Es sei abzuleiten, welcher Teil des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs zu erwarten sei.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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 - "Denkkonstrukte": 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 "Marktanteilkonzept" 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 Standort 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 Einzugsgebiet 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 *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.2). Dennoch werden im Folgenden entsprechende Berechnungen angestellt, um einen Wert für den von außerhalb des Verflechtungsbereichs des Unterzentrums Bad Friedrichshall zufließenden Umsatz rechnerisch abzuleiten.

Dafür ist zunächst zu berücksichtigen, dass in jedem Vorhaben Streuumsätze von etwa 10% zu erwarten sind, die sicherlich nicht Einwohnern des Verflechtungsbereichs zuzurechnen sind.

Da in Kochendorf-Süd der Aldi-Markt der einzige Lebensmittelmarkt mit umfassendem Angebot ist, kann davon ausgegangen werden, dass es diesem gelingt, zumindest den Marktanteil von Discountern (rd. 45,6%) zu erreichen; es könnte sogar argumentiert werden, dass angesichts dieser Alleinstellung auch ein höherer Marktanteil erreichbar wäre.

Für den Rest der Stadt Bad Friedrichshall kann angesichts der nächstgelegenen Aldi-Filialen davon ausgegangen werden, dass es dem Planvorhaben gelingt, den Marktanteil von Aldi am Discounter-Umsatz (rd. 21,2%) zu erreichen.

Somit entstammen rd. 8,2 Mio. € von insgesamt 10,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel aus der Stadt Bad Friedrichshall selbst. Dies entspricht einem Anteil von rd. 76%. Mithin kommen in diesem Sortimentsbereich maximal rd. 24% von außerhalb der Stadt.

Im Bereich Drogerie/ Parfümerie kann in Kochendorf-Süd von einem geringeren Marktanteil in Höhe von 20% ausgegangen werden; für den Rest der Stadt von einem Marktanteil von 10%.

Somit entstammen vom gesamten Planumsatz (rd. 12,1 Mio. €) allein rd. 8,9 Mio. € (rd. 74%) aus der Stadt Bad Friedrichshall.

Damit ist - sogar ohne Berücksichtigung des regionalplanerischen Nahbereichs - trotz der dargelegten Einwände gegen das Marktanteilkonzept unabhängig von der in der Stellungnahme von 2019 bereits dargelegten Ableitung die **Einhaltung des Kongruenzgebotes auch auf diese Weise belegt**.

8. BEURTEILUNG DER ERWEITERUNG HINSICHTLICH 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 beeinträchtigen⁴⁵.

Nachdem in der Stellungnahme im Hinblick auf die maximal möglichen Auswirkungen der mit der Erweiterung verbundene maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben in Relation zum derzeitigen Umsatz in der Stadt Bad Friedrichshall gesetzt wurde, war aktuell eine Gravitationsberechnung durchzuführen, um die konkreten Umverteilungswerte abzuleiten - auch wenn diese mit Sicherheit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%⁴⁶ - und auch unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7% - bleiben.

8.1 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. 6 zur Ist-Situation). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernung zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst⁴⁷:

⁴⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel).

⁴⁶ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.

⁴⁷ Quelle: ESRI ArcGIS Online network analysis services.



Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen 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 (hier: Erweiterung Aldi) induzierten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

8.2 Kaufkraftströme bei Realisierung des Planvorhabens und Umsatzumverteilungen

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch die Erweiterung induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als gestärkter Attraktionspunkt zieht das erweiterte 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 Gutachten 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 Streumsätze in Höhe von 10% unterstellt wurden.

Die Kaufkraftströme zum erweiterten Planvorhaben bedeuten für die Untersuchungsstädte/-gemeinden - außer für Bad Friedrichshall 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 werden die durch die Erweiterung induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

8.3 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 Versorgungsbereiche 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 angesetzt⁴⁸.

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

⁴⁸ Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass für zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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 Werte⁴⁹.

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. 8.1).

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.

⁴⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, S. 21.

8.4 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 Erweiterung des Vorhabens im Fokus der Bewertung.

Die **abschließende Bewertung** der Erweiterung muss beide Bewertungsmerkmale für jede Untersuchungsstadt/-gemeinde berücksichtigen.

8.5 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

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

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.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte je den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 6, Tab. 1, S. 31),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (un-



gerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (un- gerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Üblicherweise weisen wir nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen aus, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann. Vorliegend werden hingegen auf eine Nachkommastelle gerundete prozentuale relative Umverteilungen dargestellt, um dem Eindruck entgegenzuwirken, die Umverteilungen seien distanzunabhängig.

Allerdings ist angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/-gemeinden ohnehin von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen.

Tab. 3: Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten/-gemeinden insgesamt: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Stadt/ Gemeinde	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Bad Friedrichshall	0,5	1,2%	37,7
Oedheim	nicht nachweisbar		7,2
Offenau	nicht nachweisbar		7,0
Bad Wimpfen	0,2	1,3%	15,6
Gundelsheim	0,2	1,2%	14,1
Neckarsulm	1,5	1,3%	113,0
Untereisesheim	nicht nachweisbar		2,9
Untersuchungsgebiet	2,3	1,2%	197,6

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

Quelle: eigene Erhebung Februar 2020; eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; Stadt Bad Friedrichshall; ESRI ArcGIS Online network analysis services; eigene Berechnungen

Die Umverteilungen bleiben - sofern nachweisbar - deutlich unter 2%, sodass **so- wohl bezogen auf die verbrauchernahe Versorgung als auch bezogen auf die (zentral-)örtliche Funktion wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen** werden können.

Die Umverteilungen gegen sämtliche Zentren bleiben jeweils unter der Grenze der Nachweisbarkeit, sodass sich eine tabellarische Darstellung erübrigt und auch eine **wesentliche Beeinträchtigung der Zentren ausgeschlossen** werden kann.

8.6 Ergebnis

Die hier durchgeführte Gravitationsberechnung hat das - in der Stellungnahme von 2019 bereits hergeleitete - Ergebnis bestätigt: **Durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen sind innerhalb und außerhalb der Stadt, mit hin ist auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auszuschließen.** Der einzige Unterschied besteht darin, dass nun konkrete Umverteilungswerte (ohne weitere Aussagekraft) abgeleitet wurden.

9. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT BAD FRIEDRICHSHALL

Im Hinblick auf das B-Planverfahren ist die Erweiterung auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Friedrichshall zu bewerten. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshall sowie aus den Vorschlägen für dessen Fortschreibung zugrunde gelegt⁵⁰.

Das Vorhaben entspricht nicht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- Die Erweiterung erfolgt an einem nicht integrierten Standort (vgl. Kap. 3).
- Bei Abstellen auf die fußläufige Nahversorgung ist das erweiterte Vorhaben nicht standortgerecht dimensioniert - auch dann nicht, wenn Wohnbauplanungen mit berücksichtigt werden (vgl. Kap. 7). (Dennoch erreicht der maximale Planumsatz nur in etwa die Kaufkraft in Kochendorf-Süd.)

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung (und Stärkung) der Versorgungsfunktion als Unterzentrum**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn sich diese Funktion vorrangig nicht auf den kurzfristigen Bedarf bezieht.
- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt auch in den sonstigen zentralen Bereichen**
Erhaltung/ Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche, insbe-

⁵⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., S. 68ff. u. S. 95ff. sowie Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., S. 116ff. u. S. 154ff.



sondere der Innenstadt

Zu diesen zentrenbezogenen Zielen leistet das erweiterte Vorhaben außerhalb der Zentren zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag durch die Erweiterung ist allerdings nicht zu erwarten (vgl. Kap. 8).

- **"Stadt der kurzen Wege"**

Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion/ -struktur

Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht.

Auch im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel nicht unterstützt, da am Planstandort keine Nahversorgungslücke besteht und das Vorhaben selbst bei erweitertem Nahbereich (1.000 m) und bei Berücksichtigung von Wohnbauplanungen nicht als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist; zur Schließung der im Süden von Kochendorf-Süd festgestellten räumlichen Nahversorgungslücke⁵¹ leistet das Vorhaben nur einen quantitativen Beitrag.

- **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 nicht entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels nicht bei.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Da der Planstandort in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein positiver Zielbeitrag gegeben.

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

Da es keine Möglichkeit für eine Verlagerung an einen besser geeigneten integrierten Standort in Kochendorf-Süd gibt (was im Hinblick auf eine mögliche Zielabweichung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ohnehin darzulegen ist; vgl. Kap. 1 u. Kap. 4), könnte der bestehende Markt mit Verweis auf dessen Nahversorgungsfunktion für Kochendorf-Süd trotz Widerspruch zum Einzelhandelskonzept erweitert werden.

⁵¹ Büro Dr. Acocella, Februar 2019, a.a.O., Karte 10 (S. 66); vgl. auch Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Karte 11 (S. 97).

10. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

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

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5); bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (Kap. 8) wurde die Konstellation zugrunde gelegt, dass die gesamte Erweiterung ausschließlich mit Nahrungs-/ Genussmitteln belegt wird.
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 5).
- Umgekehrt wurde der Umsatz des bestehenden Einzelhandels durch das asymmetrische Vorgehen bei dessen Überprüfung in Bad Friedrichshall in keinem Fall überschätzt (Kap. 2.1).

Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung** nicht vollständig:

- Zwar werden Konzentrationsgebot (vgl. Kap. 3), Kongruenzgebot (vgl. Kap. 7) und Beeinträchtigungsverbot eingehalten (vgl. Kap. 8).
- Aber das Vorhaben liegt außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und das Integrationsgebot wird nicht eingehalten (vgl. Kap. 3) - was allerdings schon zu Beginn klar war (vgl. Kap. 1).

Insofern ist die Möglichkeit einer Zielabweichung zu klären.

Das Vorhaben entspricht weder dem aktuellen **Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshall** noch den Empfehlungen zu dessen Fortschreibung:

- Es steht in Widerspruch zu den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, da es außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt. Da der Standort nicht integriert ist, kommt die im Einzelhandelskonzept enthaltene ausnahmsweise Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb der abgegrenzten Zentren nicht in Frage; darüber hinaus ist das Vorhaben - v.a. auf Grund des nicht integrierten Standorts in deutlicher Entfernung zu Wohnbebauung - nicht standortgerecht dimensioniert.
- Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele würde das Vorhaben weit überwiegend nicht unterstützen und teilweise negative Zielbeiträge leisten.



Allerdings hat die Prüfung potenzieller Alternativstandorte (Kap. 4) ergeben, dass die Möglichkeit einer Verlagerung an einen besseren Standort nicht besteht.

Da damit nachgewiesen ist, dass es keinen besser geeigneten Standort gibt (was im Hinblick auf die Frage einer Zielabweichung ohnehin erforderlich war), könnte der bestehende Markt mit Verweis auf dessen Nahversorgungsfunktion für Kochendorf-Süd trotz Widerspruch zum Einzelhandelskonzept erweitert werden.

Diese Frage betrifft ausschließlich die Stadt Bad Friedrichshall: Auch ein in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept stehendes Vorhaben ist nicht unmöglich (vgl. Kap. 1, S. 2); die Bedeutung eines Verstoßes gegen das Einzelhandelskonzept hinsichtlich seiner Folgen für dessen künftige Anwendbarkeit ist dann rechtlich zu bewerten.

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

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90%) und für Drogeriewaren (10%) sowie
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (15%), wobei diese zu definieren sind.
- Für weitere regelmäßig geführte Sortimente (ohne Aktionswaren) kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich begrenzt werden kann.