



**Gutachterliche Stellungnahme zur
geplanten Ansiedlung eines
DM-Drogeriemarktes in Zell am Harmersbach**

**Beurteilung vor dem Hintergrund
der Ziele der Regional- und Landesplanung sowie
der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach**

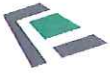
Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Lörrach, 20.06.2017

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Ausgangslage	1
2. Methodischer Ansatz	3
2.1 VORGEHENSWEISE.....	3
2.1.1 Beurteilung Planstandort.....	3
2.1.2 Spezifizierung Vorhaben	4
2.1.3 Quantitative Ist-Situation in Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden ...	5
2.1.4 Standortgerechte Dimensionierung und Kongruenzgebot	6
2.1.5 Erforderlichkeit für die Grundversorgung.....	6
2.1.6 Beeinträchtigungsverbot.....	7
2.1.7 Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach.....	7
2.2 INTERPRETATION LANDES-/ REGIONALPLANERISCHER ZIELE.....	7
2.2.1 Kongruenzgebot	7
2.2.2 Beeinträchtigungsverbot: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung...	8
2.3 WORST-CASE-ANSATZ.....	8
3. Planvorhaben: Standort und betriebliche Eckdaten	10
3.1 BEURTEILUNG DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS- GEBOT SOWIE VORRANGGEBIET).....	10
3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN: GESAMTDIMENSION, MÖGLICHE SORTIMENTE, VERKAUFS- FLÄCHEN UND UMSÄTZE	15
4. Bewertungshintergrund	19
4.1 NACHFRAGESITUATION.....	19
4.2 IST-SITUATION IN ZELL AM HARMERSBACH UND DEN NACHBARGEMEINDEN	20
5. Dimension des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage	21
5.1 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG (SICHT DER STADT ZELL AM HARMERSBACH)....	21
5.2 ERFORDERLICHKEIT DER VORHABEN ZUR SICHERUNG DER GRUNDVERSORGUNG (SICHT DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG)	24
5.3 KONGRUENZGEBOT	26
6. Erforderlichkeit einer vertieften Untersuchung zum Beeinträchtigungs- verbot: Planvorhaben vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden	27
7. Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach	30
8. Ergebnisse	32



KARTENVERZEICHNIS:

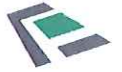
Karte 1: Planstandort und Zentraler Versorgungsbereich	10
Karte 2: Regionalplan - Vorranggebiet Zell am Harmersbach	12
Karte 3: Künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt von Zell am Harmersbach	14

FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Planstandort	11
Foto 2: bestehender Edeka-Markt	11
Foto 3: Hauptstraße Richtung Keramik-Fabrik	11
Foto 4: Hauptstraße Richtung Innenstadt	11
Foto 5: Hindenburgstraße in Richtung Südwesten	15
Foto 6: Hindenburgstraße mit Bahnhofsgebäude (Richtung Nordosten)	15

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, in der Stadt Zell am Harmersbach, im regionalplanerischen Nahbereich (= VVG) sowie in sämtlichen Nachbar- gemeinden in Mio. €	19
Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie in Zell am Harmersbach, in der VVG (= regionalplanerischer Nahbereich) und in sämtlichen Nachbargemeinden: Verkaufsflächen (auf 10 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie Bindungsquoten (in Prozent).....	20
Tab. 3: Kaufkraft im Umfeld der Agglomeration, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld der Agglomeration - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	22
Tab. 4: Kaufkraft im Umfeld, Planumsätze des erweiterten Supermarktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	22
Tab. 5: Kaufkraft im Umfeld, Planumsätze des Drogeriemarktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	23
Tab. 6: Kaufkraft in der Stadt und im regionalplanerischen Nahbereich (= VVG), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	26



1. AUSGANGSLAGE

Im Teil-Unterzentrum Zell am Harmersbach¹ (gut 8.000 Einwohner²) war bereits 2007³ im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie ein Defizit festgestellt worden: Per Saldo war damals etwa die Hälfte der örtlichen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Stadt abgeflossen⁴. Durch die Schließung des Schlecker-Marktes in der Innenstadt hat sich dieses Defizit weiter erhöht (vgl. zur aktuellen Situation Kap. 4.2). Gespräche der Stadt mit Drogeriemarktbetreibern zur Schließung dieser Lücke durch eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich in den vergangenen Jahren waren nach Auskunft der Stadt nicht erfolgreich. Die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept aufgeführte Potenzialfläche im östlichen Bereich des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs⁵ ist nach Aussagen der Betreiber für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu klein.

Die Firma DM hat aber Interesse, einen Markt mit 750 m² Verkaufsfläche (VKF) am westlichen Stadteingang in Nachbarschaft zum bestehenden Edeka-Markt (Hauptstraße 4) anzusiedeln.

Bei einem Termin mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie Vertretern der Stadt und des Büros Dr. Acocella am 14.07.16 in Zell am Harmersbach, bei dem auch eine gemeinsame Begehung des Planstandortes erfolgte, wurde das weitere Vorgehen besprochen. Es wurde vereinbart, für eine Beurteilung des Vorhabens - insbesondere im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot und mögliche Standortalternativen - eine im weiteren Verfahren verwendbare gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

Im Rahmen der Stellungnahme soll auch eine mögliche Erweiterung des benachbarten Edeka-Marktes um ca. 10% der Verkaufsfläche thematisiert werden.

¹ Zell am Harmersbach ist zusammen mit Biberach als gemeinsames Unterzentrum eingestuft; vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995, Plansatz 2.1.3 (Ziel); Regionalplan Südlicher Oberrhein Gesamtfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.3.3 (Ziel).

² Einwohnerangabe des Statistischen Landesamtes (Stand: 31.12.2015). Nach Angaben der Stadt liegt die Einwohnerzahl mit rd. 8.100 (Stand: 24.11.16) etwas höher (knapp 1%).

³ Stand der Daten: Mai 2007.

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Zell am Harmersbach, Lörrach, November 2007, S. 35 u. 138.

⁵ Ebd. S. 99.



Die Stadt Zell am Harmersbach hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das 2007 das bereits zitierte Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept erarbeitet hatte, mit einer entsprechenden Stellungnahme beauftragt.

Bei einem Termin in Zell am Harmersbach am 18.01.17, an dem neben den o.g. Beteiligten auch die IHK Südlicher Oberrhein und der Handelsverband Südbaden teilnahmen, wurden auf Grundlage eines ersten Entwurfs dieser Stellungnahme die Eckdaten endgültig abgestimmt.

Da das Vorhaben angesichts der Agglomerationsregelung im Regionalplan⁶ zusammen mit dem bestehenden Edeka-Markt als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, ist die Einhaltung der (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung zu prüfen - unabhängig davon, dass der Drogeriemarkt selbst nicht großflächig ist.

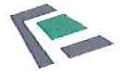
Zu berücksichtigen ist darüber hinaus auch das Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Zell am Harmersbach: Im Rahmen des B-Planverfahrens ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt zu bewerten.

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

Das Untersuchungsdesign umfasst die folgenden Arbeitsschritte:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2), wobei auch auf einige Ziele der Regional- und Landesplanung eingegangen wird (Kap. 2.2),
- Beurteilung des Planstandortes - auch im Vergleich zu alternativen Standorten in der Stadt (vgl. Kap. 3.1),
- Darstellung des "Planvorhabens" (DM + erweiterter Edeka) mit vorgesehener Größe sowie nach Sortimenten mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze und Ermittlung des maximal zu erwartenden Umsatzes im Planvorhaben (vgl. Kap. 3.2),
- Zusammenstellung von Bewertungshintergründen zur Nachfrage in unterschiedlichen Bezugsräumen (Kap. 4.1) und zur quantitativen Ist-Situation in der Stadt sowie in den Nachbargemeinden (Kap. 4.2),

⁶ Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.8 (Ziel); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.8 (Ziel).



- Beurteilung der Dimension des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage im fußläufigen Nahbereich sowie in der Stadt und im regionalplanerischen Nahbereich Biberach/ Zell am Harmersbach (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden als Grundlage für die Beantwortung der Frage, ob eine vertiefte Untersuchung im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes erforderlich ist (vgl. Kap. 6)
- und Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach, wie sie im Gutachten zum Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt wurden (vgl. Kap. 7).

2. METHODISCHER ANSATZ

2.1 VORGEHENSWEISE

In einer Stellungnahme zu einem Einzelhandelsgroßprojekt - als das auch eine Agglomeration anzusehen ist⁷ - ist dieses im Hinblick auf die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁸ zu beurteilen. Daneben ist das Vorhaben im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach zu prüfen, wie diese im Gutachten zum Einzelhandelskonzept⁹ Niederschlag gefunden haben.

Während einige regional- und landesplanerische Ziele ohne weiteres in ihrem Regelungsziel eindeutig sind, ist bei anderen u.E. eine Interpretation erforderlich (Kap. 2.2).

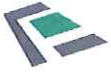
2.1.1 Beurteilung Planstandort

Zunächst ist der Standort im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele sowie das Einzelhandelskonzept Zell am Harmersbach zu beurteilen; dabei sind auch mögliche Alternativstandorte in die Beurteilung einzubeziehen (vgl. Kap. 3.1).

⁷ Regionalplan Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.8 (Ziel); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.8 (Ziel).

⁸ LEP 2002; Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995; Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte (2011); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16).

⁹ Vgl. dazu Büro Dr. Acocella, a.a.O.



2.1.2 Spezifizierung Vorhaben

Grundlage für die Ermittlung potenzieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen eines Vorhabens (sowie für weitere quantitative Beurteilungen) ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (VKF) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁰, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente (mit ihrer zulässigen Größe) festgesetzt werden.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹¹.

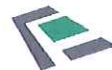
Zu beachten ist weiterhin, dass in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches überprüft wurde: Das für die Beurteilung zugrunde gelegte Sortimentskonzept ist wesentliche Grundlage sämtlicher abgeleiteten Aussagen zur landes- und regionalplanerischen Verträglichkeit eines Vorhabens¹². Sofern ein von diesem Konzept abweichendes Vorhaben realisiert werden soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass das zu untersuchende Sortimentskonzept hinreichend differenziert darzustellen ist. Dennoch sollte es genug Flexibilität aufweisen, um im B-Plan auch Festsetzungen zu treffen, die den Betreibern - soweit verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen.

¹⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

¹¹ Anders ließe sich beispielsweise gar nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

¹² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



Dabei reicht für die vorliegende Stellungnahme im Wesentlichen das Abstellen auf das Hauptsortiment Drogerie/ Parfümerie aus (vgl. dazu auch Kap. 6).

Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze (Kap. 3.2) ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).

In diesem Arbeitsschritt wird auch eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenmindestgröße vorgeschlagen, ab der überhaupt eine Unverträglichkeit möglich sein könnte. Im B-Plan kann dies in Form einer "Kleinflächenregelung" umgesetzt werden.

2.1.3 Quantitative Ist-Situation in Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden

Für die Beurteilung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (und die Frage der Erforderlichkeit einer vertieften Untersuchung dafür) ist auf die Ist-Situation in Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden Biberach, Nordrach, Oberharmersbach und Steinach abzustellen. Mit Ausnahme von Steinach gehören diese zur VVG, die als regionalplanerischer Nahbereich des Unterzentrums angesehen werden kann. Da die Daten für die Stadt Zell am Harmersbach von 2007 als veraltet anzusehen sind, wurde Ende Oktober 2016 sowohl in der Stadt als auch in den Nachbargemeinden das vorhandene Angebot erhoben.

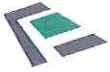
Damit sind die von den Gerichten inzwischen hohen Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)¹³ erfüllt.

Die Erhebung erfolgte sortimentsgenau: Die Sortimente in den Betrieben wurden nicht dem dort vorhandenen Hauptsortiment zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern einzeln aufgeführt. Mit dieser Methode werden Ergänzungssortimente, die im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle spielen, in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt.

Die Angebote wurden flächendeckend in allen Betrieben aufgenommen.

Die derzeitigen Umsätze wurden auf der Grundlage sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit unter Beachtung der Gegebenheiten vor Ort hochgerechnet, wobei die Angaben der Händler im Rahmen der Befragung 2007 berücksichtigt wurden.

¹³ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10320/09.OVG, Juris-Rn. 97 (auch Rn. 103) sowie OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15.11.10, Az. 1 C 10403/09.OVG, Juris-Rn. 85 (auch Rn. 96).



2.1.4 Standortgerechte Dimensionierung und Kongruenzgebot

Sowohl für die Beurteilung der Frage einer Unterversorgung der Kernstadt und der standortgerechten Dimensionierung (Sicht der Stadt Zell am Harmersbach) als auch für das Kongruenzgebot (Sicht der Regional- und Landesplanung) sind die im Vorhaben zu erwartenden Planumsätze mit der Nachfrage zu vergleichen. Dafür sind unterschiedliche Bezugsräume relevant:

- Für die Beurteilung der Frage einer Unterversorgung der Kernstadt und der standortgerechten Dimensionierung (Kap. 5.1) ist die Kaufkraft in der Kernstadt bzw. im fußläufigen Standortumfeld heranzuziehen,
- die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot (Kap. 5.3) erfordert die Ermittlung der Kaufkraft in der Stadt Zell am Harmersbach und im regionalplanerischen Nahbereich des Unterzentrums Biberach/ Zell am Harmersbach (= VVG)¹⁴.

Aus diesem Vergleich lässt sich ableiten, ob der Markt existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Kernstadt bzw. des fußläufigen Standortumfelds bzw. des regionalplanerischen Nahbereichs angewiesen ist.

Die Nachfrage wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl, für die die aktuellsten Daten verwendet wurden, und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt¹⁵; für die Nachbargemeinden (je < 5.000 Einwohner) wurde dabei in Abstimmung mit den Beteiligten die gleiche Kaufkraftkennziffer angesetzt wie für Zell am Harmersbach (100,95).

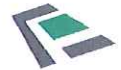
2.1.5 Erforderlichkeit für die Grundversorgung

Entsprechend den Vereinbarungen mit den am Termin im Januar 2017 Beteiligten ist hinsichtlich der Frage der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung entscheidend, dass das Vorhaben in der vorgesehenen Größe auf die VVG (als regionalplanerischen Nahbereich) abstellt - und nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der VVG zwingend angewiesen ist, d.h. dass der Planumsatz unter der Kaufkraft in der VVG bleibt¹⁶ (Kap. 5.2).

¹⁴ Der Einzelhandelserlass trifft selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine Regelung, dass bei diesen auf einen kleineren Verflechtungsbereich (z.B. die Stadt bzw. sogar den Stadtteil) abzustellen ist.

¹⁵ IFH Retail Consultants: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016.

¹⁶ Dies entspricht der Argumentation zum Kongruenzgebot; vgl. Kap. 2.2.1.



2.1.6 Beeinträchtungsverbot

Im Hinblick auf die Auswirkungen ist zu beachten, dass beim Edeka-Markt nur die Erweiterung zu zusätzlichen Umsätzen führt: Für den Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹⁷.

Es wird abgeleitet, ob auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot auszuschließen ist bzw. - sofern ein solcher Verstoß bei der vorgesehenen Größe des Drogeriemarktes nicht auszuschließen ist - bis zu welcher Größe ein Verstoß auszuschließen wäre (vgl. Kap. 6; auch Kap. 2.2.2).

2.1.7 Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach

Für das B-Planverfahren ist schließlich von Bedeutung, das Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach zu bewerten. Dafür wird auf die Ziele und Grundsätze des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept Bezug genommen.

2.2 INTERPRETATION LANDES-/ REGIONALPLANERISCHER ZIELE

2.2.1 Kongruenzgebot¹⁸

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, 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."*¹⁹

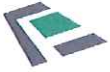
Damit soll eine im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde zu große Dimensionierung eines Vorhabens verhindert werden.

Allerdings ist u.E. der Begriff des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* problematisch: In einzelnen Gebieten kann die *tatsächliche* Umsatz-

¹⁷ Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹⁸ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.4 (Ziel); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.4 (Ziel).

¹⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



herkunft bestehender Betriebe (und damit auch diejenige neuer Betriebe) von außerhalb des Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30%. Da dieser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

Dies kann u.E. nicht die Absicht des Plangebers gewesen sein. **Entscheidend für die im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde adäquate Dimensionierung eines Vorhabens ist deshalb die Frage, ob ein Vorhaben sozusagen existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.**

2.2.2 Beeinträchtungsverbot²⁰: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtungsverbot an, aber aus diesen Werten ergibt sich u.E. nicht, dass sie in jedem Fall auch *zu ermitteln* sind. **Wenn auch ohne entsprechende Berechnungen (i.d.R. eine Gravitation) abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint die Ermittlung der Höhe als überflüssiger Aufwand.**

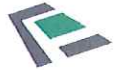
Dabei ist ein Verzicht auf eine Ableitung konkreter Umverteilungswerte mittels einer Auswirkungsanalyse (oder sogar jeglicher Verzicht auf Berechnungen) nicht ungewöhnlich.

2.3 WORST-CASE-ANSATZ

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend²¹ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

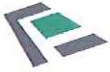
²⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.3 (Ziel); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).

²¹ Vgl. z.B. 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). Vgl. aktuell auch OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, insbes. S. 23 zur anzusetzenden Flächenleistung.



Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen²², 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 im Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

²² Bei Streuumsätzen handelt es sich um Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.



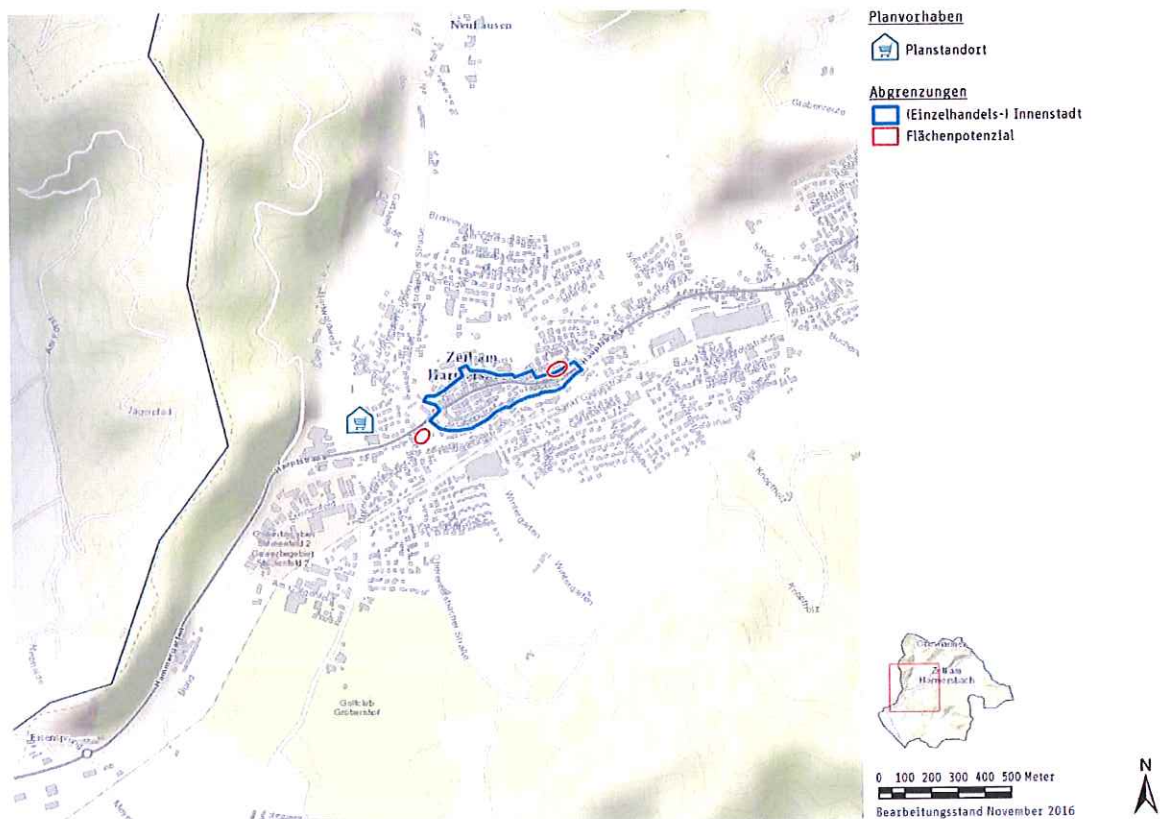
3. PLANVORHABEN: STANDORT UND BETRIEBLICHE ECKDATEN

3.1 BEURTEILUNG DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE VORRANGGEBIET)

Standort des Planvorhabens ist das Teil-Unterzentrum Zell am Harmersbach²³, so dass das Konzentrationsgebot²⁴ eingehalten wird.

Der Planstandort befindet sich an der Hauptstraße, nördlich des Edeka-Marktes (Hauptstraße 4), der ca. 250 Meter vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt²⁵ entfernt liegt.

Karte 1: Planstandort und Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Stadt Zell am Harmersbach; Abgrenzung gemäß Gutachten zum Einzelhandelskonzept; Kartengrundlage: 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

²³ LEP 2002, Plansatz 2.5.9 (Ziel) sowie Anhang dazu; nachrichtliche Übernahme in Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.3.3 (Ziel).

²⁴ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.2 (Ziel 1); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 1).

²⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 99.

Im Osten grenzt Wohnbebauung an den Planstandort und im Norden ein Sportgelände. Der westliche Bereich ist derzeit ungenutzte Grünfläche, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und durch die Nordrach im Westen begrenzt wird. Südwestlich befindet sich an der Hauptstraße das Gelände der Keramikfabrik, das den Stadt-
 eingang zu Zell am Harmersbach darstellt. Die Stadt zieht in Erwägung, das Gelände nördlich und westlich des Planstandortes mit Wohnbebauung zu entwickeln.

Foto 1: Planstandort



Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

Foto 2: bestehender Edeka-Markt



Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

An den Planstandort grenzt nur im Osten Wohnbebauung an. Wird ergänzend berücksichtigt, dass der vorhandene Edeka-Markt durchaus auch für Fußgänger und Fahrradfahrer an die nahe gelegene Wohnbebauung angebunden ist und diese Anbindung auch genutzt wird, könnte der Standort bereits aktuell als städtebaulich integriert eingestuft werden. In jedem Fall handelt es sich bei Realisierung der angedachten Wohnbebauung aber um einen städtebaulich integrierten Standort, sodass das **Integrationsgebot²⁶ - zumindest perspektivisch - eingehalten** ist.

Foto 3: Hauptstraße Richtung Keramik-Fabrik



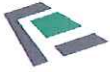
Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

Foto 4: Hauptstraße Richtung Innenstadt



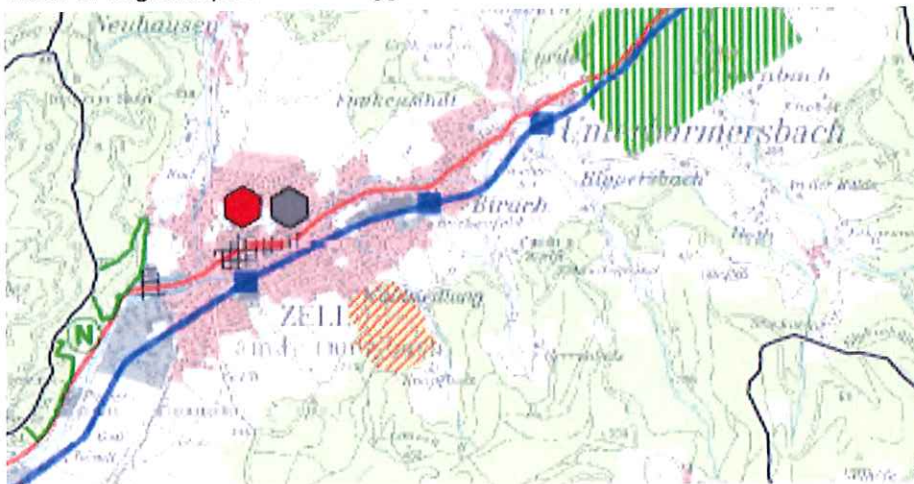
Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

²⁶ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.5 (nachrichtliche Übernahme); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme).



Der Standort liegt allerdings außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete²⁷, sodass **entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht zulässig sind**²⁸. Ausnahmen sieht der Regionalplan zum einen für bestandsorientierte Erweiterungen vor; um eine solche handelt es sich - vorhabenbezogen - beim mit berücksichtigten Edeka-Markt.

Karte 2: Regionalplan - Vorranggebiet Zell am Harmersbach



Quelle: Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16)

Zum anderen ermöglicht der Regionalplan eine Ausnahme für Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind²⁹ (vgl. Kap. 5.2).

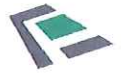
Beim Termin am 14.07.16 war unabhängig davon angesichts der Siedlungsrandlage des Planstandortes vereinbart worden, zu prüfen, ob alternative Standorte in Frage kommen (vgl. unten). Dabei wurde sowohl seitens des RP als auch des RV verdeutlicht, dass die Möglichkeiten einer Ansiedlung an einem alternativen Standort auch seitens der Stadt im Rahmen des weiteren Verfahrens darzulegen sind. Dies wurde beim Termin am 18.01.17 nochmals von allen Beteiligten unterstrichen.

Der Standort liegt außerhalb des im Rahmen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sodass **entsprechend dem**

²⁷ Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Raumnutzungskarte.

²⁸ Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.6 (Ziel 1); Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.6 (Ziel 1).

²⁹ Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss), Begründung zu Plansatz 2.4.4.6.



Gutachten zum Einzelhandelskonzept³⁰ grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden sollte. Eine Ausnahme ermöglicht das Gutachten zum Einzelhandelskonzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten, sofern der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtteils bzw. unterversorgter Bereiche der Kernstadt dient und standortgerecht dimensioniert ist³¹.

Da es sich um einen - zumindest perspektivisch - integrierten Standort handelt (vgl. oben), ist die erste **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Drogeriemarktes gemäß dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept erfüllt.**

Mögliche Standortalternativen

Als alternativ mögliche Standorte kommen die Brachfläche in der östlichen Hauptstraße und der Bereich am Bahnhof in Frage.

Die **Brachfläche in der östlichen Hauptstraße** (vgl. auch Karte 3, entnommen aus dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept) befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und ist von Wohngebäuden bzw. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben umgeben. Das Integrationsgebot wäre somit eingehalten. Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept wäre dieser Standort für die Ansiedlung des Drogeriemarktes sehr gut geeignet. Der Drogeriemarkt würde am Standort östliche Hauptstraße sowohl zu einer Stärkung der Innenstadt als auch zu einer Verbesserung der (Nah-)Versorgungsstruktur des Unterzentrums insgesamt beitragen.

(Der Standort liegt außerdem innerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete, sodass entsprechend dem Regionalplan sogar Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig wären.)

Gemäß dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept wurde der Standort bereits als räumliches Entwicklungspotenzial für einen Einzelhandelsbetrieb mit Magnetfunktion empfohlen³² (vgl. Karte 3). Die Stadt hat nach eigenen Angaben in den vergangenen nahezu zehn Jahren versucht, einen entsprechenden Investor zu finden. Dies ist jedoch

³⁰ Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden Büro Dr. Acocella a.a.O., Kap. 7.2.1 (S. 95ff.).

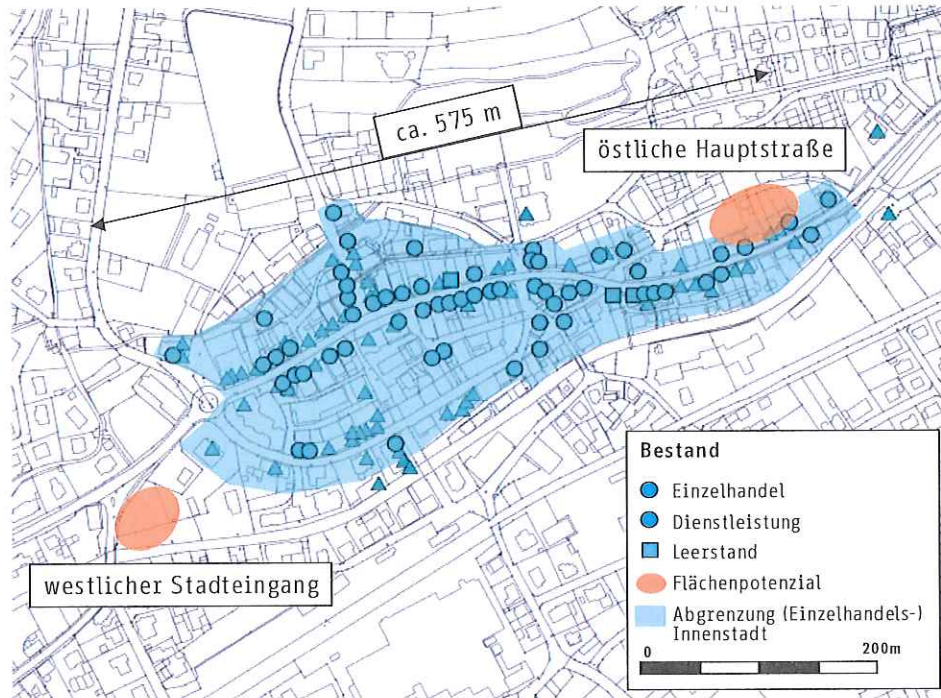
³¹ Ebd. S. 95 u. 96.

³² Büro Dr. Acocella a.a.O., S. 99, insbes. auch Karte 9.



nicht gelungen, da die Fläche aus Investorensicht für einen zunächst angestrebten Lebensmittelmarkt, aber auch für einen Drogeriemarkt zu klein sei.

Karte 3: Künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt von Zell am Harmersbach



Quelle: Büro Dr. Acocella a.a.O., Karte 9 (S. 99)

Der **Bereich am Bahnhof** (in Karte 3 südöstlich der Potenzialfläche "westlicher Städteingang" gelegen) bezeichnet das Bahnhofsgebäude und die südwestlich angrenzende Fläche zwischen Bahnlinie und Hindenburgstraße. Der Standort liegt ca. 180 Meter südöstlich der Hauptstraße bzw. 100 Meter südöstlich des zentralen Versorgungsbereichs und ist über die Bahnhofstraße an diesen sehr gut angebunden. Der Standort wird im Südosten von der Bahnlinie begrenzt und ist ansonsten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich bei dem Standort um eine integrierte Lage, d.h. das Integrationsgebot wäre eingehalten.

Entsprechend dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept wäre angesichts der integrierten Lage ausnahmsweise ein Drogeriemarkt möglich (nahversorgungsrelevante Sortimente). Durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wäre von positiven Synergieeffekten für diesen auszugehen, sodass unabhängig von der Ausnahmeregelung ein Drogeriemarkt an diesem Standort begründet werden könnte. (Der Standort liegt allerdings (knapp) außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete, sodass entsprechend dem Regionalplan Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht zulässig wären.)

Nach Aussagen der Stadt ist der Bereich am Bahnhof perspektivisch jedoch eher für eine mögliche Umfahrung der Innenstadt und für innenstadtnahe Parkplätze vorgesehen. Zudem könnte eine Einzelhandelsnutzung auf dem schmalen Grundstück schwierig zu realisieren sein.

Foto 5: Hindenburgstraße in Richtung Südwesten



Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

Foto 6: Hindenburgstraße mit Bahnhofsgebäude (Richtung Nordosten)



Quelle: eigenes Foto, Juli 2016

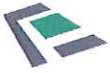
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass **beide Alternativstandorte** auf Grund der integrierten Lage (sowohl aus regionalplanerischer Sicht als auch) aus Sicht des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept **besser für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geeignet** wären, wobei die Brachfläche in der östlichen Hauptstraße Vorteile aufweist. **Nach Angaben der Stadt sind beide Grundstücke jedoch zu klein bzw. ungeeignet für die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes.**

- Die Stadt hat eine entsprechende Entwicklung am Standort östliche Hauptstraße viele Jahre erfolglos versucht; aus Sicht der Investoren ist der Standort zu klein.
- Am Standort Bahnhof verfolgt die Stadt die Entwicklung von Parkplätzen und eine mögliche Umfahrung, um die Hauptstraße bzw. den zentralen Versorgungsbereich von Verkehr zu entlasten. Darüber hinaus bestehen Zweifel, ob das schmale Grundstück für einen solchen Markt geeignet wäre.

3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN: GESAMTDIMENSION, MÖGLICHE SORTIMENTE, VERKAUFSFLÄCHEN UND UMSÄTZE

Vorgesehen ist ein nicht großflächiger Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m². Der wegen der Agglomerationsregelung mit in die Betrachtung einzubeziehende Edeka-Markt hat derzeit knapp 1.200 m² VKF; dabei soll eine mögliche (bestandsorientierte) Erweiterung um ca. 10% auf 1.300 m² VKF berücksichtigt werden.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG



zu diesem Thema: *"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."*³³

Sowohl für die Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung und der Erforderlichkeit für die Grundversorgung ist das Vorhaben (inkl. benachbarter Edeka-Markt) auf der **Sortimentsebene** zu konkretisieren (vgl. auch Kap. 2.1.2).

Im Sinne eines worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) wird unterstellt, dass im Drogeriemarkt max. 80% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie und max. 15% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen³⁴. Für den Edeka-Markt werden die folgenden Anteile angesetzt: 90% der Verkaufsfläche für Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, 10% der Verkaufsfläche für Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept Zell am Harmersbach³⁵; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um nahversorgungs- und i.d.R./ gegebenenfalls auch zentrenrelevante Sortimentsgruppen³⁶.

³³ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

³⁴ Auf der übrigen Verkaufsfläche - bei 750 m² Gesamtverkaufsfläche sind das mindestens 38 m² - können andere Sortimente angeboten werden.

³⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 114. Dort wird zwar nicht zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert, aber diese Unterscheidung ergibt sich implizit aus den Ausführungen im Gutachten.

³⁶ Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Anlage "Sortimentsliste zur Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte": "nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen"; Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 "Sortimentsliste zur Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte": "nahversorgungs- (und i.d.R. auch zentren-)relevante Sortimente"; Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage: "nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente".



Für den B-Plan/ die B-Pläne schlagen wir bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen zumindest für den Edeka-Markt bereits implizit enthalten ist³⁷: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche für das jeweilige Vorhaben festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen³⁸. Dies sollte mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m² VKF ermöglicht³⁹. Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

Der zu erwartende **Umsatz** war unter den Aspekten eines worst-case-Ansatzes abzuleiten (vgl. Kap. 2.3).

- Für die Berechnung des Umsatzes im Drogeriemarkt wurde als Grundlage die durchschnittliche Flächenleistung von DM-Drogeriemärkten im Geschäftsjahr 2015/ 2016 in Höhe von rd. 6.815 €/ m² VKF⁴⁰ herangezogen. Allerdings bestand Einigkeit mit den am Termin im Januar 2017 Beteiligten, dass dieser Durchschnittswert für einen Drogeriemarkt in Zell am Harmersbach nicht mehr als realitätsnaher worst case anzusehen wäre: Angesichts des Umfelds von Zell am Harmersbach⁴¹ kann ausgeschlossen werden, dass dieser Durchschnittswert selbst von einem leistungsfähigen neuen Drogeriemarkt erreicht werden kann. Die durchschnittliche Flächenleistung von DM-Drogeriemärkten liegt
 - um rd. 59 bis 75% über der aus den Umsatzangaben der Fa. DM für den Markt in

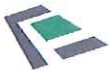
³⁷ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Tiernahrung oder Haushaltswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten Verkaufsfläche. Im Drogeriemarkt addieren sich die Flächenanteile hingegen nur auf 95%.

³⁸ Im Gegensatz dazu wird bei einem starren Sortimentskonzept die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

³⁹ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Drogeriemarkt (bzw. in einem Lebensmittelmarkt) zu findende Sortimente wie Tiernahrung (oder Haushaltswaren und Blumen) mit abgedeckt.

⁴⁰ Eigene Berechnungen auf Grundlage dm-drogerie markt nach handelsdaten.de.

⁴¹ Anders als im Urteil des OVG NRW vom 28.09.16 (S. 24) kritisiert, liegt der Grund hier *nicht* in der Wettbewerbsintensität (die sich in der Tat ändern könnte), sondern in der - weitgehend unveränderlichen - Umfeldsituation in Zell am Harmersbach.



Zell am Harmersbach errechneten Flächenleistung⁴² und

- um rd. 40% über einem nach dem Marktanteilkonzept errechneten Wert⁴³.

Vor diesem Hintergrund wurde mit den Beteiligten vereinbart, einen "Standortnachteilfaktor" von 20% zu berücksichtigen. Damit wurde eine Flächenleistung von rd. 5.450 €/ m² VKF angesetzt. Die angesetzte Flächenleistung liegt

- knapp unter dem für Drogeriemärkte insgesamt für das Jahr 2014 veröffentlichten Wert von 5.500 €/ m² VKF⁴⁴ und

- um rd. 27% über der aus den Umsatzangaben der Fa. DM für den Markt in Zell am Harmersbach errechneten Flächenleistung, was zeigt, in welchem Ausmaß es sich um einen worst case handelt.

- Für den Umsatz im Edeka-Markt wurde die um 10% erhöhte durchschnittliche Flächenleistung von Edeka-Märkten im Jahr 2015 (4.410 €/ m² VKF⁴⁵), d.h. ein Wert von rd. 4.850 €/ m² VKF angesetzt. Dieser liegt um rd. 4% über der durchschnittlichen Flächenleistung von Supermärkten im Jahr 2015 in Höhe von rd. 4.650 €/ m² VKF⁴⁶, was wiederum zeigt, in welchem Ausmaß es sich um einen worst case handelt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich für den Drogeriemarkt (750 m² VKF) ein Umsatz von rd. 4,1 Mio. € (rd. 3,3 Mio. € im Bereich Drogeriewaren, rd. 0,6 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel⁴⁷).

Für den auf 1.300 m² VKF erweiterten Edeka-Markt insgesamt errechnet sich auf dieser Grundlage ein Umsatz von rd. 6,3 Mio. € (rd. 5,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 0,6 Mio. € im Bereich Drogeriewaren⁴⁸).

Die Agglomeration insgesamt erreicht somit einen Umsatz in Höhe von rd. 10,4 Mio. €

⁴² Die Fa. DM strebt für den Markt in Zell am Harmersbach (750 m² VKF) im dritten bis fünften Betriebsjahr einen Brutto-Umsatz von rd. 2,9 bis 3,2 Mio. € an; Mail Herr Eckl (DM) vom 06.02.17.

⁴³ Hierfür wurde unterstellt, dass es dem neuen Markt gelingt, in Zell am Harmersbach einen (sehr hohen) Marktanteil von 60% und in den Nachbargemeinden einen (ebenfalls sehr hohen) Marktanteil von 40% zu erreichen; weiter wurden Streuumsätze in Höhe von 10% angesetzt und es wurde berücksichtigt, dass nur 80% der Fläche mit Sortimenten aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie belegt sind. Hieraus errechnet sich ein maximaler Umsatz von rd. 3,6 Mio. €, was bei 750 m² VKF einer Flächenleistung von rd. 4.860 €/ m² VKF entspricht.

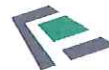
⁴⁴ EHI nach handelsdaten.de.

⁴⁵ Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2016/17), S. 26.

⁴⁶ Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.

⁴⁷ Da sich die Flächenanteile der beiden Sortimentsgruppen nur auf 95% addieren, liegt der Gesamtumsatz über der Summe der beiden Teilbereiche.

⁴⁸ Durch Rundungen kann es hierbei und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.



(rd. 3,9 Mio. € im Bereich Drogeriewaren, rd. 6,3 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel).

Für die Überprüfung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes (Kap. 6) reicht das Abstellen auf den Zusatzumsatz in der Agglomeration, d.h. auf den Umsatz im Droge-
riemarkt sowie den mit der Erweiterung um rd. 120 m² VKF verbundenen zusätzli-
chen Umsatz im Edeka-Markt, aus (Kap. 2.1.6). Dieser errechnet sich mit rd. 4,7 Mio. €
(rd. 3,3 Mio. € im Bereich Drogeriewaren, rd. 1,1 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Ge-
nussmittel).

4. BEWERTUNGSHINTERGRUND

4.1 NACHFRAGESITUATION

Die Kaufkraft wurde auf der Grundlage der Kaufkraftdaten für 2016⁴⁹ sowie der aktuellsten Daten des Statistischen Landesamtes für die Gemeinden errechnet.

- Im 500 Meter-Radius um die Agglomeration lebt knapp ein Fünftel der Einwohner der Stadt Zell am Harmersbach,
- im 1.000 Meter-Radius um die Agglomeration lebt knapp die Hälfte der Einwohner der Stadt Zell am Harmersbach.

In der Kernstadt lebt gut die Hälfte der Einwohner der Stadt.

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes, in der Stadt Zell am Harmersbach, im regional-
planerischen Nahbereich (= VVG) sowie in sämtlichen Nachbargemeinden in Mio. €

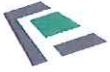
Sortiment	500 m- Radius	1.000 m- Radius	Kern- stadt	Stadt Zell a.H.	VVG (= Nah- bereich)	Nachbargemeinden insgesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	3,1	8,0	8,8	16,7	33,5	42,0
Drogerie/ Parfümerie	0,4	1,0	1,1	2,2	4,4	5,5
vorhabenrelevant	3,5	9,0	10,0	18,9	37,8	47,5

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf die künftige Einwohnerentwicklung ist anzumerken, dass nach der
Einwohnervorausberechnung des Statistischen Landesamtes in den kommenden Jah-
ren weder in der Stadt noch im regionalplanerischen Nahbereich des Unterzentrums

⁴⁹ IFH Retail Consultants: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016. Wie dargelegt (vgl. Kap. 2.1.4) wurde für die Nachbargemeinden dabei die gleiche Kaufkraftkennziffer angesetzt wie für Zell am Harmersbach (100,95). Als Verbrauchsausgaben wurden somit für Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) rd. 2.081 €/ Einw. und für Drogerie/ Parfümerie rd. 271 €/ Einw. angesetzt.



(= VVG) wesentliche Veränderungen der Einwohnerzahl zu erwarten sind; insbesondere ist nicht mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen (was die Auswirkungen erhöhen könnte). Unberücksichtigt bleibt dabei im Sinne des worst-case-Ansatzes auch ein zu erwartender Zuwachs der Verbrauchsausgaben.

4.2 IST-SITUATION IN ZELL AM HARMERSBACH UND DEN NACHBARGEMEINDEN

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie für die Stadt Zell am Harmersbach, die VVG, die als regionalplanerischer Nahbereich angesehen werden kann, und sämtliche Nachbargemeinden dargestellt.

Tab. 2: Ist-Situation im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie in Zell am Harmersbach, in der VVG (= regionalplanerischer Nahbereich) und in sämtlichen Nachbargemeinden: Verkaufsflächen (auf 10 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie Bindungsquoten (in Prozent)

Gemeinde (Einwohner 31.12.15)	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Abfluss	Bindungsquote
Zell am Harmersbach (rd. 8.050 Einwohner)	270	0,9	2,2	1,3	42%
Biberach (rd. 3.600 Einwohner)	100	0,2	1,0	0,8	22%
Nordrach (rd. 1.925 Einwohner)	10	0,0	0,5	0,5	5%
Oberharmersbach (rd. 2.525 Einwohner)	30	0,1	0,7	0,6	9%
VVG (= regionalplanerischer Nahbereich) (rd. 16.100 Einwohner)	410	1,2	4,4	3,1	28%
Steinach (Nachbargemeinde, aber nicht VVG) (rd. 4.100 Einwohner)	60	0,1	1,1	1,0	11%
Zell und Nachbargemeinden insgesamt (rd. 20.200 Einwohner)	470	1,3	5,5	4,1	25%

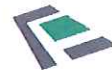
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Erhebung Oktober 2016; eigene Einzelhändlerbefragung Mai 2007; IfH; EHI; IFH Köln (2016); www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass nicht nur aus Zell am Harmersbach (rd. 1,3 Mio. €), sondern auch aus den Gemeinden der VVG (rd. 3,1 Mio. €) in diesem Sortimentsbereich Kaufkraft abfließt.

Dabei betrifft der Kaufkraftabfluss auch die Kernstadt von Zell am Harmersbach: Der Kaufkraft von rd. 1,1 Mio. € steht lediglich ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € gegenüber, sodass per Saldo selbst aus der Kernstadt rd. 0,3 Mio. € abfließen.

Um eine Aussage für die Verträglichkeit im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel treffen zu können (Kap. 6), wurde in Zell am Harmersbach auch das entsprechende Angebot aufgenommen, um eine aktuelle Datengrundlage zu haben.



Hier wird aktuell auf gut 3.400 m² VKF⁵⁰ ein Umsatz von rd. 14,9 Mio. € erzielt. Bei einer Kaufkraft von rd. 16,7 Mio. € entspricht dies einer Bindungsquote/ Zentralität von knapp 90%, während 2007 noch ein Kaufkraftzufluss ermittelt worden war⁵¹. Aktuell fließen mithin rd. 1,9 Mio. € der örtlichen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Stadt ab.

5. DIMENSION DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE

5.1 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG (SICHT DER STADT ZELL AM HARMERSBACH)

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben richtig, d.h. standortgerecht dimensioniert ist, wurde der in der Agglomeration insgesamt zu erwartende Umsatz (Kap. 3.2) in Relation zur Nachfrage im fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) und in einem erweiterten fußläufigen Einzugsbereich (1.000 Meter; Kap. 4.1) gesetzt.

- Unter dem Aspekt des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 Meter Luftlinie⁵²) versorgen würde.
- In der Realität allerdings ist dieser Idealfall - auch bei Neuansiedlungen - häufig nicht umzusetzen. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz in einem Planvorhaben (bzw. hier: in einer Agglomeration) über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist⁵³.

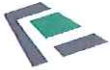
In Tab. 3 sind die im erweiterten Supermarkt und im neuen Drogeriemarkt zu erwartenden Umsätze der Kaufkraft im Umfeld gegenübergestellt.

⁵⁰ Zwischenzeitlich konnte geklärt werden, dass dieser Wert nicht in Widerspruch zu Zahlen der IHK (Standortampel) steht.

⁵¹ Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 35 u. 32 sowie S. 138 u. 142. Der Rückgang der Bindungsquote ist auf einen Rückgang der Verkaufsfläche (v.a. entfallene Geschäfte) bei deutlich angestiegener Kaufkraft zurückzuführen.

⁵² Vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 37.

⁵³ Dadurch kann vermieden werden, dass sich für einen weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich eine falsche Einschätzung ergibt



Tab. 3: Kaufkraft im Umfeld der Agglomeration, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld der Agglomeration - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK) im Radius von		Planumsatz	Relation zu KK im Radius von	
	500 m	1.000 m		500 m	1.000 m
Nahrungs-/ Genussmittel	3,1	8,0	6,3	205%	79%
Drogerie/ Parfümerie	0,4	1,0	3,9	978%	376%
Agglomeration gesamt¹⁾	3,5	9,0	10,4	300%	115%

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

¹⁾ Planumsatz inkl. sonstige Sortimente im DM

Quelle: EHI; DM; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

- Bei alleinigem Abstellen auf den fußläufigen Einzugsbereich von 500 m sind der erweiterte Supermarkt sowie der neue Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe als sehr groß dimensioniert anzusehen: Der Umsatz erreicht in beiden Sortimentsbereichen, insbesondere aber im Bereich Drogerie/ Parfümerie weit mehr als die gesamte Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich.
- Wird hingegen auf die Kaufkraft in einem erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 m) abgestellt, so ist die Agglomeration im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel nicht mehr auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Umfelds angewiesen; im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie erreicht der Planumsatz hingegen nahezu das Vierfache der in diesem Umfeld vorhandenen Kaufkraft.

Ergänzend werden die beiden Vorhaben im Folgenden je einzeln betrachtet.

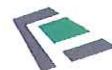
Tab. 4: Kaufkraft im Umfeld, Planumsätze des erweiterten Supermarktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK) im Radius von		Planumsatz	Relation zu KK im Radius von	
	500 m	1.000 m		500 m	1.000 m
Nahrungs-/ Genussmittel	3,1	8,0	5,7	185%	71%
Drogerie/ Parfümerie	0,4	1,0	0,6	158%	61%
Supermarkt	3,5	9,0	6,3	182%	70%

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

Quelle: EHI; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

- Auch der erweiterte Supermarkt allein betrachtet ist in Relation zur Kaufkraft im engen fußläufigen Umfeld sehr groß dimensioniert.
- Selbst bei Abstellen auf den erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 m) erreicht der Supermarkt etwa 70% der dort vorhandenen Kaufkraft. Wird dieser



Wert mit dem Marktanteil der Supermärkte (einschließlich große Supermärkte) von rd. 38,6%⁵⁴ verglichen, so weist auch dies auf eine im Hinblick auf die Nahversorgung große Dimension hin⁵⁵.

Unter dem Aspekt der Nahversorgung (Sicht der Stadt) sollte der bestehende Supermarkt nicht erweitert werden.

Ob die Erweiterung dennoch zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, ist damit noch nicht eindeutig zu beantworten (vgl. dazu Kap. 5.2).

Tab. 5: Kaufkraft im Umfeld, Planumsätze des Drogeriemarktes sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK) im Radius von		Planumsatz	Relation zu KK im Radius von	
	500 m	1.000 m		500 m	1.000 m
Nahrungs-/ Genussmittel	3,1	8,0	0,6	20%	8%
Drogerie/ Parfümerie	0,4	1,0	3,3	820%	315%
Drogeriemarkt¹⁾	3,5	9,0	4,1	118%	45%

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

¹⁾ Planumsatz inkl. sonstige Sortimente

Quelle: DM; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

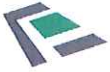
Selbst wenn allein auf den Drogeriemarkt und den erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 m) abgestellt wird, ist im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie eine sehr große Dimensionierung zu erkennen: Der Umsatz liegt bei mehr als dem Dreifachen der in diesem Bereich vorhandenen Kaufkraft.

Unter dem Aspekt der Nahversorgung (Sicht der Stadt) ist der geplante Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe zu groß.

(Selbst wenn die Einwohnerdichte im Umfeld der beiden Alternativstandorte - vgl. Kap. 3.1 - höher ist als im Umfeld des Planstandortes, wäre der Drogeriemarkt unter dem Aspekt der Nahversorgung zu groß dimensioniert. Allerdings beträfe diese Einschätzung ausschließlich die Stadt, weil an den Alternativstandorten keine Agglomeration gegeben wäre, sodass die landes- und regionalplanerischen Vorgaben nicht relevant wären.)

⁵⁴ EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.

⁵⁵ Dies gilt selbst dann, wenn zusätzlich berücksichtigt wird, dass im Umfeld konkreter Betriebstypen auch höhere als die durchschnittlichen Marktanteile erreicht werden können: Erst wenn der Marktanteil der Discounter (rd. 45,6%) zu einem großen Teil mit berücksichtigt würde, ergäbe sich eine abweichende Einschätzung. Selbst wenn lediglich die Flächenleistung von Edeka-Supermärkten angesetzt würde, würde der Planumsatz bei mehr als 60% der vorhandenen Kaufkraft liegen.



Ob das Vorhaben dennoch zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, ist damit noch nicht eindeutig zu beantworten (vgl. dazu Kap. 5.2).

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der erweiterte Supermarkt und der neue Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe aus der nahversorgungsbezogenen Sicht der Stadt Zell am Harmersbach nicht standortgerecht dimensioniert sind, wobei dies auch für eine Einzelbetrachtung der beiden Vorhaben gilt. Somit ist die **zweite Ausnahmevoraussetzung des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt nicht erfüllt**. Die Agglomeration, aber auch die einzelnen Vorhaben stellen nicht in erster Linie auf die Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ab: Sie sind existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb dieses Nahbereichs angewiesen.

5.2 ERFORDERLICHKEIT DER VORHABEN ZUR SICHERUNG DER GRUNDVERSORGUNG (SICHT DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG)

Im Hinblick auf die Frage, ob das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, kann darüber hinaus auf weitere, nicht nur auf den fußläufigen Nahbereich abzielende Aspekte abgestellt werden:

- Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel fließen derzeit rd. 1,9 Mio. € der örtlichen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Stadt ab (vgl. Kap. 4.2). Beide Vorhaben zusammen erreichen in diesem Sortimentsbereich einen unter worst-case-Aspekten errechneten maximalen zusätzlichen Umsatz von rd. 1,1 Mio. € (Kap. 3.2). Selbst nach Erweiterung des Supermarktes und Realisierung des Drogeriemarktes würde in diesem Sortimentsbereich noch Kaufkraft aus Zell am Harmersbach abfließen.

Damit kann der **erweiterte Supermarkt als zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich** angesehen werden.

- Die derzeitige Unterversorgung im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie besteht nicht nur in der Stadt Zell am Harmersbach insgesamt, sondern auch im Bereich der Kernstadt (Kap. 4.2). Allerdings kann diese Unterversorgung in der Kernstadt *nicht* durch ein zusätzliches Angebot in diesem Sortimentsbereich behoben werden: Auch ein wesentlich kleiner als der geplante Drogeriemarkt dimensio-



niertes Zusatzangebot würde einen Umsatz erreichen, der deutlich über dem derzeitigen Kaufkraftabfluss aus der Kernstadt liegt.

Mithin ist zu beachten, dass die Unterversorgung im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie nur auf die Gesamtstadt bezogen reduziert werden kann - und selbst in dieser ist bei einem derzeitigen Kaufkraftabfluss von rd. 1,3 Mio. € zu beachten, dass der Abfluss bei Ansatz der durchschnittlichen Flächenleistung von Drogeriemärkten lediglich etwa 230 m² VKF im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie, d.h. einer Marktgröße von rd. 285 m² VKF, entspricht. In dieser Größe erscheint ein zusätzlicher Drogeriemarkt kaum realisierbar.

Vor diesem Hintergrund *könnte* argumentiert werden, dass der **Drogeriemarkt** dennoch **zur Sicherung der Grundversorgung geboten** ist, um die Versorgungslücke überhaupt schließen zu können. Dafür wäre entscheidend, ob die übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben eingehalten werden.

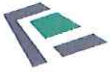
Dabei ist zu beachten, dass sich diese Frage ausschließlich daraus ergibt, dass der (nicht großflächige) Drogeriemarkt zusammen mit dem benachbarten bestehenden Edeka-Markt als Agglomeration zu betrachten ist. Für die beiden Alternativstandorte (vgl. Kap. 3.1) wäre - neben den städtischen Zielen (Kap. 7) - ausschließlich zu prüfen, ob der Drogeriemarkt Nachbargemeinden wesentlich beeinträchtigt⁵⁶.

Mit den am Termin im Januar 2017 Beteiligten wurde vereinbart, für diese Frage zusätzlich auf die VVG (als regionalplanerischen Nahbereich) abzustellen: Das Vorhaben ist nur dann als für die Grundversorgung erforderlich anzusehen, wenn der Planumsatz unter der Kaufkraft in der VVG bleibt und das Vorhaben somit nicht zwingend auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen ist.

- Der unter worst-case-Aspekten ermittelte Umsatz des Drogeriemarktes in diesem Sortimentsbereich liegt mit rd. 3,3 Mio. € deutlich unter der Kaufkraft in der VVG (rd. 4,4 Mio. €; vgl. Tab. 1, S. 19).
- Auch der in der Agglomeration insgesamt in diesem Sortimentsbereich maximal zu erwartende Umsatz von rd. 3,9 Mio. € bleibt unter der Kaufkraft in der VVG (vgl. auch Tab. 6, folgende Seite).

Damit ist der Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe im Sinne der getroffenen Vereinbarungen für die Grundversorgung erforderlich.

⁵⁶ Dies ergibt sich nicht aus landes-/ regionalplanerischen Vorgaben, sondern aus § 2 (2) BauGB.



5.3 KONGRUENZGEBOT

Auch im Hinblick auf das Kongruenzgebot ist nicht nur auf die Kaufkraft in einem fußläufig erreichbaren Umfeld bzw. in der Kernstadt abzustellen, sondern auf die Kaufkraft in der Stadt bzw. im Verflechtungsbereich⁵⁷.

In der folgenden Tabelle sind die im erweiterten Supermarkt und im neuen Drogeriemarkt zu erwartenden Umsätze den entsprechenden Kaufkraftwerten gegenübergestellt.

Tab. 6: Kaufkraft in der Stadt und im regionalplanerischen Nahbereich (= VVG), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK	
	Stadt	VVG		Stadt	VVG
Nahrungs-/ Genussmittel	16,7	33,5	6,3	38%	19%
Drogerie/ Parfümerie	2,2	4,4	3,9	179%	89%
Agglomeration gesamt¹⁾	18,9	37,8	10,4	55%	27%

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

¹⁾ Planumsatz inkl. sonstige Sortimente im DM

Quelle: EHI; Hahn-Gruppe; IFH Köln (2016); Statist. Landesamt; Vereinbarungen mit den Beteiligten; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass die Agglomeration im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel nicht einmal auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt angewiesen ist. Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie ist die Agglomeration hingegen auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt, aber nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des regionalplanerischen Nahbereichs, d.h. den Gemeinden der VVG, angewiesen⁵⁸. (Ohnehin wird der im Einzelhandelserlass genannte Wert von maximal 30% erst bei einer Relation von rd. 143%⁵⁹ zwingend überschritten.)

Somit ist das Kongruenzgebot eingehalten.

⁵⁷ Der Einzelhandelserlass trifft selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich.

⁵⁸ Würde der Edeka-Markt nicht in die Betrachtung einbezogen, so würde die Relation auf rd. 75% absinken.

⁵⁹ Beträgt der Planumsatz mehr als 143% der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, so *müssen* mehr als 30% des Planumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen, da maximal 100% (= 70% von 143%) der Kaufkraft im Vorhaben gebunden werden können.



Um dies abzusichern wurde zusätzlich eine Berechnung analog zum Marktanteilkonzept vorgenommen - obwohl dieses u.E. für derartige Fragestellungen ungeeignet ist⁶⁰. Könnte der Drogeriemarkt (zusammen mit dem erweiterten Edeka-Markt) die bislang aus dem regionalplanerischen Nahbereich, d.h. aus den Gemeinden der VVG, abfließende Kaufkraft binden, so würden in der Agglomeration bei der vorgesehenen Größe rd. 80% des unter worst-case-Aspekten ermittelten maximalen Umsatzes aus dem regionalplanerischen Nahbereich entstammen.

6. ERFORDERLICHKEIT EINER VERTIEFTEN UNTERSUCHUNG ZUM BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT: PLANVORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER IST-SITUATION IN ZELL AM HARMERSBACH UND DEN NACHBARGEMEINDEN

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen⁶¹.

Angesichts der Agglomerationsregelung gilt dies auch für den Drogeriemarkt zusammen mit dem erweiterten Edeka-Markt.

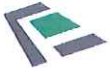
(Selbst bei einem nicht großflächigen Vorhaben ist bei einem B-Plan zu beachten, dass nach § 2 (2) BauGB die B-Pläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Dies bedeutet, dass auch bei nicht großflächigen Vorhaben potenzielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind.)

Um zu klären, ob eine vertiefte Untersuchung erforderlich ist oder ob ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auch ohne eine solche auszuschließen ist (vgl. Kap. 2.2.2), wurden auf der Grundlage der bisher dargestellten Daten, unter Berück-

⁶⁰ Das Marktanteilkonzept ist in erster Linie für Entscheidungen eines Unternehmens über die Ansiedlung an einem Standort geeignet: Für solche Entscheidungen ist die Frage zu beantworten, welchen Umsatz *ein konkretes Unternehmen* an einem Standort erzielen kann. Dafür kann ein - eher zu klein gewählter - Einzugsbereich zugrunde gelegt werden, der zusätzlich in Zonen eingeteilt werden kann. Für die einzelnen Zonen können - aus Sicht des konkreten Unternehmens erreichbar erscheinende - Marktanteile angesetzt werden. Unter Hinzurechnung von Streuumsätzen ergibt sich hieraus der erzielbare Umsatz.

In gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen von B-Planverfahren ist dieses Vorgehen schon deshalb kaum geeignet, weil im B-Plan kein konkreter Betreiber festgesetzt werden kann: Dann aber bleiben die erreichbaren Marktanteile im Bereich des Spekultativen.

⁶¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP Plansatz 3.3.7.1 u. 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.6.9.3 (Ziel) sowie Regionalplanfortschreibung (Fassung Satzungsbeschluss vom 08.12.16), Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).



sichtigung der Verteilung des Angebots auf einzelne Betriebe⁶², entsprechende Berechnungen durchgeführt.

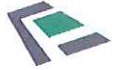
Für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ist bei Neuansiedlung des Drogeriemarktes bei gleichzeitiger Erweiterung des Edeka-Marktes maximal mit einem Zusatzumsatz von rd. 1,1 Mio. € zu rechnen (Kap. 3.2). Derzeit erzielt der bestehende Einzelhandel in Zell am Harmersbach einen Umsatz von rd. 14,9 Mio. € (Kap. 4.2). Der unter worst-case-Aspekten abgeleitete Zusatzumsatz erreicht maximal rd. 8% des derzeit erzielten Umsatzes: Selbst wenn der *gesamte* Zusatzumsatz *ausschließlich* zu Umverteilungen gegen den Einzelhandel in Zell am Harmersbach führen würde, bleiben die Umverteilungen unter dem im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert von ca. 10%, sodass für diesen Sortimentsbereich eine **Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen** ist, da Umverteilungen gegen Nachbargemeinden regelmäßig geringer ausfallen als gegen die Standortgemeinde. Damit reicht im Folgenden eine Betrachtung des Sortimentsbereichs **Drogerie/ Parfümerie** aus.

Angesichts der sowohl in der Stadt Zell am Harmersbach als auch in sämtlichen Nachbargemeinden (inkl. Steinach) geringen Ausstattung - per Saldo sind durchgängig Abflüsse von Kaufkraft zu verzeichnen (Kap. 4.2) - kann davon ausgegangen werden, dass ein deutlicher Teil des zusätzlichen Umsatzes auf die Rückholung bislang abfließender Kaufkraft zurückzuführen ist: Nur ein Teil des zusätzlichen Umsatzes wird innerhalb der Stadt und der Nachbargemeinden zu beim Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigenden Umverteilungen führen.

Derzeit fließen rd. 4,1 Mio. € der örtlichen Kaufkraft aus Zell am Harmersbach und den Nachbargemeinden an Konkurrenzstandorte außerhalb ab. Wird dieser Abfluss mit dem unter worst-case-Aspekten ermittelten maximalen zusätzlichen Planumsatz in Höhe von rd. 3,3 Mio. € verglichen, so zeigt sich, dass der maximale zusätzliche Planumsatz deutlich unter dem derzeitigen Abfluss liegt. Somit besteht der weit überwiegende Teil des Zusatzumsatzes in einer Rückholung abfließender Kaufkraft; der zusätzliche Umsatz wird nicht relevant umverteilungswirksam⁶³.

⁶² Insbesondere Betriebe mit einem Angebot ausschließlich als Randsortiment werden insgesamt in geringerem Ausmaß von Umverteilungen getroffen.

⁶³ Würde lediglich die Flächenleistung von Edeka-Supermärkten bzw. von Drogeriemärkten insgesamt angesetzt, so würde der gesamte zusätzliche Umsatz (rd. 3,4 Mio. €) absinken.



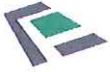
Damit kann eine **Beeinträchtigung selbst für einen Drogeriemarkt mit 750 m² VKF** (zusätzlich zu einer Erweiterung des Edeka-Marktes) **auch ohne vertiefte Untersuchung ausgeschlossen** werden.

- Da in der Innenstadt von Zell am Harmersbach nach der Schließung des Schlecker-Marktes nur noch ein geringfügiges Angebot (rd. 30 m² VKF) vorzufinden ist⁶⁴, das zum einen als gering dimensioniertes Ergänzungssortiment in Geschäften mit anderem Sortimentsschwerpunkt und zum anderen in einem Kosmetikstudio zu finden ist, kann eine **wesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt von Zell am Harmersbach ausgeschlossen** werden.
- Das übrige Angebot in diesem Sortimentsbereich (rd. 240 m² VKF in der Stadt Zell am Harmersbach und rd. 200 m² VKF in den Nachbargemeinden) findet sich nahezu ausschließlich als Randsortiment in den vorhandenen Lebensmittelbetrieben⁶⁵; diese haben zusammen rd. 6.000 m² VKF (gut 3.500 m² VKF: in der Stadt Zell am Harmersbach, knapp 2.500 m² VKF in den Nachbargemeinden): Der Anteil von Drogeriewaren liegt mithin nur bei rd. 7%.

Damit wäre selbst bei sortimentsbezogen hohen Umverteilungswirkungen nicht mit einer **wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung bzw. mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Ortskerne der Nachbargemeinden zu rechnen.**

⁶⁴ In der Innenstadt waren 2007 insgesamt mehr als 7.000 m² VKF erhoben worden; vgl. Büro Dr. Accolla a.a.O., S. 49f. u. 142. 30 m² entsprechen mithin nur weniger als 0,5%.

⁶⁵ Ein geringfügiges Angebot findet sich auch im Baumarkt in Steinach.



7. BEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT ZELL AM HARMERSBACH

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Ziele ist das Vorhaben im Hinblick auf das B-Planverfahren nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Zell am Harmersbach zu beurteilen. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem Gutachten für das Einzelhandelskonzept der Stadt Zell am Harmersbach zugrunde gelegt⁶⁶.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass **das Gesamtvorhaben** - Ansiedlung eines DM-Drogeriemarktes und Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes - **den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung nur zum Teil entspricht**.

Der Standort liegt außerhalb der abgegrenzten zentralen Bereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentrum Unterharmersbach), in denen zentrenrelevanter Einzelhandel regelmäßig zulässig ist.

Die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept vorgesehenen Ausnahmevoraussetzungen für Lebensmittelbetriebe bzw. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur zum Teil erfüllt:

- Die Kernsortimente des Vorhabens sind als nahversorgungsrelevant anzusehen (Kap. 3.2),
- der Planstandort ist - zumindest perspektivisch - integriert (Kap. 3.1),
- aber das Vorhaben ist nicht standortgerecht dimensioniert (Kap. 5.1).

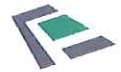
Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die in der Stadt bestehende Unterversorgung im Bereich Drogerie/ Parfümerie nicht durch ein zusätzliches Angebot gedeckt werden kann, wenn nur auf die im fußläufigen Nahbereich bzw. selbst in der Kernstadt vorhandene Kaufkraft abgestellt wird: Ein zusätzlicher Drogeriemarkt übernimmt gesamtstädtische (und unterzentrale) Versorgungsfunktion.

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion** entsprechend den Aufgaben eines Unterzentrums

Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die unterzentrale Versorgungsfunktion vorrangig bei den Angeboten im mittel- und langfristigen

⁶⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella a.a.O., S. 72ff. und 94ff.



Bedarfsbereich erhalten (und gestärkt) werden soll.

- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt**

Erhaltung/ Stärkung der Identität der Innenstadt

Stärkung/ Entwicklung des zentralen Bereichs Unterharmersbach

Diese zentrenbezogenen Ziele würden durch das Planvorhaben außerhalb der zentralen Bereiche zwar nicht unterstützt, aber - insbesondere hinsichtlich der Innenstadt - auch nicht wesentlich beeinträchtigt (Kap. 6).

- **"Stadt der kurzen Wege"**

Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel innenstadtbezogen nicht.

Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel hingegen v.a. dadurch unterstützt, dass dem derzeitigen Kaufkraftabfluss im Bereich Drogerie/ Parfümerie entgegengewirkt wird.

- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt**

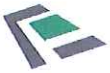
Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen ist vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zu räumlichen Steuerung des Einzelhandels nur teilweise entspricht, trägt es zur Unterstützung dieses Ziels auch nur zum Teil bei.

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

Da das Planvorhaben die Ansiedlung von Einzelhandel an einem Standort außerhalb der Gewerbegebiete vorsieht, würde es zu diesem Ziel beitragen.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die im Gutachten für das Einzelhandelskonzept unterstellten Ziele nur teilweise unterstützen würde.

Dies spricht dafür, dass die Stadt Zell am Harmersbach darauf hinwirken sollte, den Drogeriemarkt auf eine Größe von weniger als 750 m² VKF zu reduzieren.



8. ERGEBNISSE

Im Hinblick auf die **Ziele der Regional- und Landesplanung** erschienen für die vorliegende Stellungnahme einige **Interpretationen** sinnvoll.

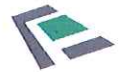
- Beim Kongruenzgebot scheint das Abstellen auf den betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereich (Einzelhandelserlass) nicht der Intention des Plangebers zu entsprechen, dass Betriebe in Relation zur Standortgemeinde und deren zentralörtlicher Funktion nicht überdimensioniert sein sollen (Kap. 2.2.1). Der tatsächliche Umsatzzufluss von außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereichs kann mehr als 30% betragen. Da sich dieser Umsatzzufluss nicht proportional mit der Größe eines Vorhabens verändert, würde dies in der Folge bedeuten, dass es zentrale Orte gibt, in denen jeglicher großflächiger Einzelhandel unzulässig ist. Das kann der Plangeber u.E. nicht beabsichtigt haben.

Dementsprechend schlagen wir vor, für die Beurteilung der zentralörtlich richtigen Größe in erster Linie auf die Frage abzustellen, ob ein Vorhaben existenznotwendig auf einen erheblichen Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.

- Die quantitativen Umverteilungen - gemessen beispielsweise an den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswerten von 10% bzw. 20% - haben im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ein "Eigenleben" entwickelt, das u.E. so nicht vom Plangeber vorgesehen war (Kap. 2.2.2). Wenn auch ohne eine vertiefte Untersuchung abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint es als überflüssiger Aufwand, die konkrete Höhe der Umverteilungen abzuleiten.

Bei dieser Interpretation sind die **Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten**:

- Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Zell am Harmersbach als Teil-Unterzentrum fraglos eingehalten (Kap. 3.1).
- Das Integrationsgebot wird angesichts der umgebenden Wohnbebauung - zumindest perspektivisch - ebenfalls eingehalten (Kap. 3.1).
- Das Vorhaben liegt zwar außerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 3.1); der Droge-riemarkt ist aber zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich (Kap. 5.2), so dass die im Regionalplan enthaltene entsprechende Ausnahme gegeben ist. Beim



Edeka-Markt könnte darüber hinaus die Ausnahme der bestandsorientierten Erweiterung als gegeben angesehen werden (Kap. 3.1).

- Mit den am Termin im Januar 2017 Beteiligten wurde vereinbart, dass ein Vorhaben als zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich angesehen werden kann, wenn dessen Umsatz unter der Kaufkraft im regionalplanerischen Nahbereich, d.h. in den Gemeinden der VVG, bleibt (Kap. 5.2).

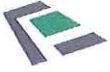
Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel bleibt der zusätzliche Umsatz sogar unter dem aktuellen Kaufkraftabfluss aus der Stadt.

Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie bleibt der Umsatz im Drogeriemarkt deutlich unter der Kaufkraft im regionalplanerischen Nahbereich; selbst der Umsatz der Agglomeration insgesamt bleibt in diesem Sortimentsbereich unter der Kaufkraft im regionalplanerischen Nahbereich.

- Das Vorhaben ist somit selbst im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie nicht existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des regionalplanerischen Nahbereichs (= VVG) angewiesen; im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel sind nicht einmal Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt zwingend erforderlich (Kap. 5.3). Damit ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion von Zell am Harmersbach angemessen dimensioniert: Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
- Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine Beeinträchtigung sowohl des Zentrums der Standortgemeinde als auch der verbrauchernahen Versorgung als auch von Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen (Kap. 6). Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten.

Aus Sicht der Stadt Zell am Harmersbach sind folgende Beurteilungen zusammenzufassen:

- Der Standort ist als - zumindest perspektivisch - integriert einzustufen (Kap. 3.1) und bei Nahrungs-/ Genussmitteln und bei Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente (Kap. 3.2), sodass die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept enthaltene erste Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der zentralen Bereiche erfüllt ist.



- Das Vorhaben ist aber nicht standortgerecht dimensioniert, sodass die zweite Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung außerhalb der zentralen Bereiche nicht erfüllt ist (Kap. 5.1). Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass ein zusätzlicher Drogeriemarkt gesamtstädtische (und unterzentrale) Versorgungsfunktion übernimmt.
- Die von der Stadt Zell am Harmersbach verfolgten städtebaulichen Ziele werden durch das Vorhaben nur teilweise unterstützt (vgl. Kap. 7).

Dies spricht für eine Reduzierung der Größe des Drogeriemarktes.

Im **B-Plan** für den Drogeriemarkt/ für den Edeka-Markt sollten festgesetzt werden:

- Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche.
- Eine Obergrenze für Drogerie/ Parfümerie (max. 80%/ 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Drogeriemarkt/ im Lebensmittelmarkt).
- Eine Obergrenze für Nahrungs-/ Genussmittel (max. 15%/ 90% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Drogeriemarkt/ im Lebensmittelmarkt).
- Durch eine - geeignet zu formulierende - Kleinstflächenregelung können weitere Sortimente in beiden Märkten jeweils auf z.B. bis zu je 50 m² VKF ermöglicht werden. Dabei kann eine Obergrenze für die mit diesen Sortimenten insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche (z.B. 15% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Drogeriemarkt/ im Lebensmittelmarkt) festgesetzt werden.
- Klarstellend kann darauf hingewiesen werden, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche in keinem Fall überschritten werden darf.